

PATVIRTINTA

Telšių rajono savivaldybės tarybos

2026 m. balandžio 30 d. sprendimu Nr. T1-158

**UŽDAROSIOS AKCINĖS BENDROVĖS TELŠIŲ BUTŲ ŪKIO  
2025 METŲ AUDITUOTAS METINIŲ FINANSINIŲ ATASKAITŲ RINKINYS**

# ARŪNO VITKEVIČIAUS INDIVIDUALI AUDITO ĮMONĖ

Įmonės kodas - 124350056; PVM mokėtojo kodas - LT243500515;

Adresas - Minties g. 54-33, Vilnius; mob. tel. - +370 687 19345; el. paštas - [arunas@auditokontora.lt](mailto:arunas@auditokontora.lt)

A/s LT13 7180 3000 0746 8745 AB Artea bankas

## NEPRIKLAUSOMO AUDITORIAUS IŠVADA

Uždarosios akcinės bendrovės Telšių butų ūkio  
akcininkams

### Nuomonė

Mes atlikome Uždarosios akcinės bendrovės Telšių butų ūkio (toliau – Įmonės) metinių finansinių ataskaitų, kurias sudaro 2025 m. gruodžio 31 d. balansas, tą dieną pasibaigusių metų pelno (nuostolių) ataskaita, pinigų srautų ataskaita, nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita ir aiškinamasis raštas, įskaitant reikšmingų apskaitos metodų santrauką, auditą. Finansinės ataskaitos už laikotarpį nuo 2025 m. sausio 1 d. iki 2025 m. gruodžio 31 d. parengtos pagal Lietuvos finansinės atskaitomybės standartus (toliau – LFAS) ir vadovaujantis Lietuvos Respublikos įmonių ir įmonių grupių atskaitomybės įstatymu. Finansinių ataskaitų data – 2026 m. vasario 3 d.

Mūsų nuomone, pridėtos finansinės ataskaitos visais reikšmingais atvejais tikrai ir teisingai parodo Įmonės 2025 m. gruodžio 31 d. finansinę būklę ir tą dieną pasibaigusių metų veiklos rezultatus bei pinigų srautus pagal taikomus finansinės atskaitomybės reikalavimus ir yra parengtos pagal teisės aktus, reglamentuojančius finansinę apskaitą ir finansinių ataskaitų rengimą.

### Pagrindas nuomonei pareikšti

Auditą atlikome pagal tarptautinius audito standartus (toliau - TAS). Mūsų atsakomybė pagal šiuos standartus išsamiai apibūdinta šios išvados skyriuje „Auditoriaus atsakomybė už finansinių ataskaitų auditą“. Mes esame nepriklausomi nuo Įstaigos vadovaujantis etikos reikalavimais, numatytais Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito ir kitų užtikrinimo paslaugų įstatyme, kuris yra taikytinas atliekant finansinių ataskaitų auditą Lietuvoje, ir Tarptautinių apskaitos specialistų etikos standartų valdybos išleistame Tarptautiniame apskaitos profesionalų etikos kodekse (įskaitant tarptautinius nepriklausomumo standartus) (toliau – TASESV kodeksas). Mes taip pat laikėmės kitų etikos reikalavimų, susijusių su Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito ir kitų užtikrinimo paslaugų įstatymu ir TASESV kodeksu. Mes tikime, kad mūsų surinkti audito įrodymai yra pakankami ir tinkami mūsų nuomonei pagrįsti.

### Kita informacija

Kitą informaciją sudaro Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito ir kitų užtikrinimo paslaugų įstatymo 41 straipsnio 2–5 dalyse nurodyta nuomonė ir informacija.

Informacija, pateikta Įmonės vadovybės ataskaitoje, nurodytoje Lietuvos Respublikos įmonių ir įmonių grupių atskaitomybės įstatyme (toliau – Vadovybės ataskaita), neapima finansinių ataskaitų ir mūsų auditoriaus išvados apie jas. Įmonės vadovybė yra atsakinga už Vadovybės ataskaitos parengimą pagal Lietuvos Respublikos įmonių ir įmonių grupių atskaitomybės įstatymo reikalavimus.

Mūsų nuomonė apie finansines ataskaitas neapima Vadovybės ataskaitos ir mes nepateikiame jokios formos užtikrinimo išvados apie ją, išskyrus kaip nurodyta toliau. Atliekant finansinių ataskaitų auditą, mūsų atsakomybė yra grindžiant finansinių ataskaitų audito metu atliktu darbu pateikti Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito ir kitų užtikrinimo paslaugų įstatymo 41 straipsnio 2–5 dalyse

# ARŪNO VITKEVIČIAUS INDIVIDUALI AUDITO ĮMONĖ

Įmonės kodas - 124350056; PVM mokėtojo kodas - LT243500515;

Adresas - Minties g. 54-33, Vilnius; mob. tel. - +370 687 19345; el. paštas - [arunas@auditokontora.lt](mailto:arunas@auditokontora.lt)

---

A/s LT13 7180 3000 0746 8745 AB Artea bankas

nurodytą nuomonę ir informaciją. Jeigu Vadovybės ataskaitoje pastebime reikšmingų iškraipymų, mes privalome nurodyti jų pobūdį.

Mūsų nuomone, pagrįsta finansinių ataskaitų audito metu atliktu darbu:

- Vadovybės ataskaita buvo parengta laikantis Lietuvos Respublikos įmonių ir įmonių grupių atskaitomybės įstatyme nustatytų reikalavimų; ir
- Vadovybės ataskaitoje pateikti finansiniai duomenys atitinka metinių finansinių ataskaitų duomenis.

Grįsdami finansinių ataskaitų audito metu gauta informacija ir įgytu supratimu apie Įmonę bei jos aplinką, konstatuojame, kad Vadovybės ataskaitoje nepastebėjome reikšmingų iškraipymų.

Mes taip pat patikrinome ir nustatėme, kad už finansinius metus, einančius prieš finansinius metus, už kuriuos parengtos metinės finansinės ataskaitos, Įmonė neprivalėjo rengti ir nerengė pelno mokesčio informacijos ataskaitos, nurodytos Lietuvos Respublikos įmonių ir įmonių grupių atskaitomybės įstatyme, todėl Įmonė neprivalėjo ir užtikrinti šios ataskaitos prieinamumo visuomenei.

## **Vadovybės ir už valdymą atsakingų asmenų atsakomybė už finansines ataskaitas**

Vadovybė yra atsakinga už šių finansinių ataskaitų parengimą ir teisingą pateikimą pagal LFAS ir Lietuvos Respublikos įmonių ir įmonių grupių atskaitomybės įstatyme nustatytus finansinių ataskaitų rengimo reikalavimus ir tokią vidaus kontrolę, kokia, vadovybės nuomone, yra būtina finansinėms ataskaitoms parengti be reikšmingų iškraipymų dėl apgaulės ar klaidos.

Rengdama finansines ataskaitas vadovybė privalo įvertinti Įmonės gebėjimą tęsti veiklą ir atskleisti (jei būtina) dalykus, susijusius su veiklos tęstinumu ir veiklos tęstinumo apskaitos principo taikymu, išskyrus tuos atvejus, kai vadovybė ketina likviduoti Įmonę ar nutraukti veiklą arba neturi kitų realių alternatyvų, tik taip pasielgti.

Už valdymą atsakingi asmenys privalo prižiūrėti Įmonės finansinių ataskaitų rengimo procesą.

## **Auditoriaus atsakomybė už finansinių ataskaitų auditą**

Mūsų tikslas yra gauti pakankamą užtikrinimą dėl to, ar finansinės ataskaitos kaip visuma nėra reikšmingai iškraipytos dėl apgaulės ar klaidos, ir išleisti auditoriaus išvadą, kurioje pateikiama mūsų nuomonė. Pakankamas užtikrinimas – tai aukšto lygio užtikrinimas, o ne garantija, kad reikšmingą iškraipymą, jeigu jis yra, visada galima nustatyti per auditą, kuris atliekamas pagal TAS. Iškraipymai, kurie gali atsirasti dėl apgaulės ar klaidos, laikomi reikšmingais, jeigu galima pagrįstai numatyti, kad atskirai ar kartu jie gali turėti didelės įtakos vartotojų ekonominiams sprendimams, priimamiems remiantis finansinėmis ataskaitomis.

Atlikdami auditą pagal TAS, viso audito metu priėmėme profesinius sprendimus ir laikėmės profesinio skepticizmo principo. Mes taip pat:

- Nustatėme ir įvertinome finansinių ataskaitų reikšmingo iškraipymo dėl apgaulės arba klaidų riziką, suplanavome ir atlikome procedūras kaip atsaką į tokią riziką ir surinkome pakankamų tinkamų audito įrodymų mūsų nuomonei pagrįsti. Reikšmingo iškraipymo dėl apgaulės neaptikimo rizika yra didesnė nei reikšmingo iškraipymo dėl klaidų neaptikimo rizika, nes apgaule gali būti sukčiavimas, klastojimas, tyčinis praleidimas, klaidingas aiškinimas arba vidaus kontrolių nepaisymas.

# ARŪNO VITKEVIČIAUS INDIVIDUALI AUDITO ĮMONĖ

Įmonės kodas - 124350056; PVM mokėtojo kodas - LT243500515;

Adresas - Minties g. 54-33, Vilnius; mob. tel. - +370 687 19345; el. paštas - [arunas@auditokontora.lt](mailto:arunas@auditokontora.lt)

---

A/s LT13 7180 3000 0746 8745 AB Artea bankas

- Supratome su auditu susijusias vidaus kontrolės, kad galėtume suplanuoti konkrečiomis aplinkybėmis tinkamas audito procedūras, o ne tam, kad galėtume pareikšti nuomonę apie Įmonės vidaus kontrolės veiksmingumą.
- Įvertinome taikomų apskaitos metodų tinkamumą ir vadovybės atliktų apskaitinių vertinimų bei su jais susijusių atskleidimų pagrįstumą.
- Padarėme išvadą dėl taikomo veiklos tęstinumo apskaitos principo tinkamumo ir dėl to, ar, remiantis surinktais įrodymais, egzistuoja su įvykiais ar sąlygomis susijęs reikšmingas neapibrėžtumas, dėl kurio gali kilti reikšmingų abejonių dėl Įmonės gebėjimo tęsti veiklą. Jeigu padarome išvadą, kad toks reikšmingas neapibrėžtumas egzistuoja, auditoriaus išvadoje privalome atkreipti dėmesį į susijusius atskleidimus finansinėse ataskaitose arba, jeigu tokių atskleidimų nepakanka, turime modifikuoti savo nuomonę. Mūsų išvados pagrįstos audito įrodymais, kuriuos surinkome iki auditoriaus išvados datos. Tačiau, būsimi įvykiai ar sąlygos gali lemti, kad Įmonė negalės toliau tęsti savo veiklos.
- Įvertinome bendrą finansinių ataskaitų pateikimą, struktūrą ir turinį, įskaitant atskleidimus, ir tai, ar finansinėse ataskaitose pateikti pagrindžiantys sandoriai ir įvykiai taip, kad atitiktų teisingo pateikimo koncepciją.

Mes, be visų kitų dalykų, privalome informuoti už valdymą atsakingus asmenis apie audito apimtį ir atlikimo laiką bei reikšmingus audito pastebėjimus, įskaitant svarbius vidaus kontrolės trūkumus, kuriuos nustatėme audito metu. Šio audito metu neturėjome reikšmingų audito pastebėjimų.

Auditorius Arūnas Vitkevičius  
Minties g. 54-33, Vilnius  
2026 m. kovo 13 d.

**UŽDAROJI AKCINĖ BENDROVĖ TEŠIŲ BUTŲ ŪKIS, 180102018**

(įmonės teisinė forma, pavadinimas, kodas)

Plungės g. 29, Telšiai

(buveinė (adresas), registras, kuriame kaupiami ir saugomi duomenys)

(teisinis statusas, jei įmonė likviduojama, reorganizuojama ar yra bankrutavusi)

(Tvirtinimo žyma)

**2025 M. GRUODŽIO 31 D. BALANSAS**2026-02-03

(ataskaitos sudarymo data)

2025-01-01 - 2025-12-31

Eurais

(ataskaitinis laikotarpis)

Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabos Nr.	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
	<b>TURTAS</b>			
<b>A.</b>	<b>ILGALAIKIS TURTAS</b>		<b>1267058</b>	<b>737160</b>
1.	NEMATERIALUSIS TURTAS		11365	6542
1.1.	Plėtros darbai			
1.2.	Programinė įranga		11365	6542
1.3.	Koncesijos, patentai, licencijos, prekių ženklai ir panašios teisės			
1.4.	Kitas nematerialusis turtas			
1.5.	Sumokėti avansai ir vykdomi nematerialiojo turto paruošimo naudojimui darbai			
2.	MATERIALUSIS TURTAS		1255693	730618
2.1.	Žemė			
2.2.	Pastatai ir statiniai		746287	395364
2.3.	Mašinos ir įranga			
2.4.	Transporto priemonės		403767	313965
2.5.	Kiti įrenginiai, prietaisai ir įrankiai		105639	21289
2.6.	Investicinis turtas			
2.6.1.	Žemė			
2.6.2.	Pastatai			
2.7.	Sumokėti avansai ir vykdomi materialiojo turto statybos (gamybos) darbai			
3.	FINANSINIS TURTAS		-	-
3.1.	Po vieno metų gautinos sumos			
3.2.	Kitas finansinis turtas			
4.	KITAS ILGALAIKIS TURTAS			
4.1.	Atidėtojo pelno mokesčio turtas			
4.2.	Biologinis turtas			
4.3.	Kitas turtas			
<b>B.</b>	<b>TRUMPALAIKIS TURTAS</b>		<b>1100882</b>	<b>910319</b>
1.	ATSARGOS		19617	13750
1.1.	Žaliavos, medžiagos ir komplektavimo detalės		12962	10492
1.2.	Nebaigta produkcija ir vykdomi darbai			
1.3.	Produkcija			
1.4.	Pirktos prekės, skirtos perparduoti			
1.5.	Biologinis turtas			
1.6.	Ilgalaikis materialusis turtas, skirtas parduoti			
1.7.	Sumokėti avansai		6656	3258
2.	PER VIENUS METUS GAUTINOS SUMOS		240446	228711
2.1.	Pirkėjų skolos		198957	180606
2.2.	Kitos gautinos sumos		41488	48105
3.	TRUMPALAIKĖS INVESTICIJOS			
4.	PINIGAI IR PINIGŲ EKVIVALENTAI		840819	667858

C.	ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ SĄNAUDOS IR SUKAUPTOS PAJAMOS		6656	5865
	TURTO IŠ VISO		2374596	1653344
	NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI			
D.	NUOSAVAS KAPITALAS		1012150	428910
1.	ĮMONĖS SAVININKO KAPITALAS		948538	1097052
2.	TURTĄ, KURIS PAGAL ĮSTATYMUS GALI BŪTI TIK VALSTYBĖS NUOSAVYBĖ, ATITINKANTIS KAPITALAS			
3.	CENTRALIZUOTAI VALDOMĄ VALSTYBĖS TURTĄ ATITINKANTIS KAPITALAS			
4.	PERKAINOJIMO REZERVAS		540828	
5.	REZERVAI		15162	15162
5.1.	Privalomasis		15162	15162
5.2.	Kiti rezervai			
6.	NEPASKIRSTYTASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		(492377)	(683304)
6.1.	Ataskaitinių metų pelnas (nuostoliai)		42412	(40448)
6.2.	Ankstesnių metų pelnas (nuostoliai)		(534789)	(642856)
E.	DOTACIJOS, SUBSIDIJOS		87025	91260
F.	ATIDĖJINIAI			
1.	Pensijų ir panašių įsipareigojimų atidėjiniai			
2.	Mokesčių atidėjiniai			
3.	Kiti atidėjiniai			
G.	MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ĮSIPAREIGOJIMAI		1275459	1133174
	PO VIENŲ METŲ MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ILGALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI			
1.	Skoliniai įsipareigojimai		31208	70928
1.1.	Skoliniai įsipareigojimai			
1.2.	Skolos kredito įstaigoms (lizingas)		31208	70928
1.3.	Gauti avansai			
1.4.	Skolos tiekėjams			
1.5.	Pagal vekselius ir čekius mokėtinos sumos			
1.6.	Kitos mokėtinos sumos ir ilgalaikiai įsipareigojimai			
2.	PER VIENUS METUS MOKĖTINOS SUMOS IR KITI TRUMPALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI		1244251	1062246
2.1.	Skoliniai įsipareigojimai			
2.2.	Skolos kredito įstaigoms (lizingas)		39721	38858
2.3.	Gauti avansai		3780	49
2.4.	Skolos tiekėjams		89838	47547
2.5.	Pagal vekselius ir čekius mokėtinos sumos			
2.6.	Pelno mokesčio įsipareigojimai		3374	
2.7.	Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai		87877	136572
2.8.	Kitos mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai		1019661	839220
H.	SUKAUPTOS SĄNAUDOS IR ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ PAJAMOS		(38)	-
	NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO		2374596	1653344

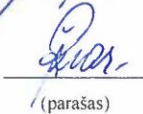
Direktorė

  
(parašas)

Jurgita Petrauskienė

(vardas ir pavardė)

Vyr. buhalterė

  
(parašas)

Reda Žimkienė

(vardas ir pavardė)

**UŽDAROJI AKCINĖ BENDROVĖ TELŠIŲ BUTŲ ŪKIS, 180102018**

(įmonės teisinė forma, pavadinimas, kodas)

Plungės g. 29, Telšiai

(buveinė (adresas), registras, kuriame kaupiami ir saugomi duomenys)

(teisinis statusas, jei įmonė likviduojama, reorganizuojama ar yra bankrutavusi)

(Tvirtinimo žyma)

**2025 M. GRUODŽIO 31 D. PELNO (NUOSTOLIŲ) ATASKAITA**2026-02-03

(ataskaitos sudarymo data)

2025-01-01 - 2025-12-31

(ataskaitinis laikotarpis)

Eurai

(ataskaitos tikslumo lygis ir valiuta)

Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabos Nr.	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
1.	Pardavimo pajamos	14	1802391	1533936
2.	Pardavimo savikaina	15	(1223247)	(1112471)
3.	Biologinio turto tikrosios vertės pokytis			
4.	<b>BENDRASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)</b>		<b>579145</b>	<b>421465</b>
5.	Pardavimo sąnaudos			
6.	Bendrosios ir administracinės sąnaudos	16	(562714)	(455759)
7.	Kitos veiklos rezultatai	17	2037	123
8.	Investicijų į patrunuojančiosios, patrunuojamųjų ir asocijuotųjų įmonių akcijas pajamos			
9.	Kitų ilgalaikių investicijų ir paskolų pajamos			
10.	Kitos palūkanų ir panašios pajamos	18	1380	789
11.	Finansinio turto ir trumpalaikių investicijų vertės sumažėjimas			
12.	Palūkanų ir kitos panašios sąnaudos	18	(11937)	(7066)
13.	<b>PELNAS (NUOSTOLIAI) PRIEŠ APMOKESTINIMĄ</b>	10	<b>7912</b>	<b>(40448)</b>
14.	Pelno mokestis		3374	
15.	<b>GRYNASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)</b>	10	<b>4538</b>	<b>(40448)</b>

Direktorė

Vyr. buhalterė


  
(parašas)
  

  
(parašas)

Jurgita Petrauskienė

(vardas ir pavardė)

Reda Žimkienė


(vardas ir pavardė)

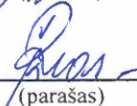


8. Ataskaitinio laikotarpio grynasis pelnas (nuostoliai)								(40448)	(40448)
9. Į valstybės ar savivaldybės biudžetą mokama įmonės pelno dalis									-
10. Turtą, kuris pagal įstatymus gali būti tik valstybės nuosavybė, atitinkančio kapitalo didinimas (mažinimas)									-
11. Centralizuotai valdomą valstybės turtą atitinkančio kapitalo didinimas (mažinimas)									-
12. Sudaryti rezervai									-
13. Panaudoti rezervai									-
14. Įmonės savininko kapitalo didinimas (mažinimas)									-
<b>15. Likutis praėjusio ataskaitinio (metinio) laikotarpio pabaigoje</b>	<b>1097052</b>	-	-	-	-	<b>15162</b>	-	<b>(683304)</b>	<b>428910</b>
16. Ilgalaikio materialiojo turto vertės padidėjimas (sumažėjimas)				540828					540828
17. Veiksmingos apsidraudimo priemonės vertės padidėjimas (sumažėjimas)									-
18. Pelno (nuostolių) ataskaitoje nepripažintas pelnas (nuostoliai)				37874					37874
19. Ataskaitinio laikotarpio grynasis pelnas (nuostoliai)								4538	4538
20. Į valstybės ar savivaldybės biudžetą mokama įmonės pelno dalis									-
21. Turtą, kuris pagal įstatymus gali būti tik valstybės nuosavybė, atitinkančio kapitalo didinimas (mažinimas)									-
22. Centralizuotai valdomą valstybės turtą atitinkančio kapitalo didinimas (mažinimas)									-
23. Sudaryti rezervai									-
24. Panaudoti rezervai									-
25. Įmonės savininko kapitalo didinimas (mažinimas)	(148514)							148514	-
<b>26. Likutis ataskaitinio laikotarpio pabaigoje</b>	<b>948538</b>	-	-	<b>578702</b>	-	<b>15162</b>	-	<b>(530252)</b>	<b>1012150</b>

Direktorė

Vyr. Buhalterė

  
 (parašas)

  
 (parašas)

Jurgita Petrauskienė

(vardas ir pavardė)

Reda Žimkienė

(vardas ir pavardė)

**UŽDAROJI AKCINĖ BENDROVĖ TEŠIŲ BUTŲ ŪKIS, 180102018**

(įmonės teisinė forma, pavadinimas, kodas)

Plungės g. 29, Telšiai

(buveinė (adresas), registras, kuriame kaupiami ir saugomi duomenys)

(teisinis statusas, jei įmonė likviduojama, reorganizuojama ar yra bankrutavusi)

(Tvirtinimo žyma)

**2025 M. GRUODŽIO 31 D. PINIGŲ SRAUTŲ ATASKAITA**

2026-02-17

(ataskaitos sudarymo data)

2025-01-01 - 2025-12-31

(ataskaitinis laikotarpis)

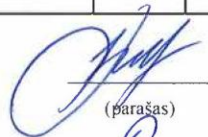
Eurai

(ataskaitos tikslumo lygis ir  
valiuta)

Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabos Nr.	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
<b>1.</b>	<b>Pagrindinės veiklos pinigų srautai</b>			
1.1.	Grynasis pelnas (nuostoliai)		190926	(40448)
1.2.	Nusidėvėjimo ir amortizacijos sąnaudos		(101864)	96916
1.3.	Ilgalaikio materialiojo ir nematerialiojo turto perleidimo rezultatų eliminavimas		37737	447
1.4.	Finansinės ir investicinės veiklos rezultatų eliminavimas		2904	6276
1.5.	Kitų nepiniginių sandorių rezultatų eliminavimas		(4235)	-
1.6.	Po vienu metų gautinų sumų sumažėjimas (padidėjimas)			
1.7.	Atidėtojo pelno mokesčio turto sumažėjimas (padidėjimas)			
1.8.	Atsargų, išskyrus sumokėtus avansus, sumažėjimas (padidėjimas)		(2470)	2614
1.9.	Sumokėtų avansų sumažėjimas (padidėjimas)		(3398)	(1108)
1.10.	Pirkėjų skolų sumažėjimas (padidėjimas)		(18351)	1568
1.11.	Kitų gautinų sumų sumažėjimas (padidėjimas)		6617	27770
1.12.	Trumpalaikių investicijų sumažėjimas (padidėjimas)			
1.13.	Ateinančių laikotarpių sąnaudų ir sukauptų pajamų sumažėjimas (padidėjimas)		(791)	928
1.14.	Atidėjinių padidėjimas (sumažėjimas)			
1.15.	Ilgalaikių skolų tiekėjams ir gautų avansų padidėjimas (sumažėjimas)			
1.16.	Pagal vekselius ir čekius po vienu metų mokėtinų sumų padidėjimas (sumažėjimas)			
1.17.	Trumpalaikių skolų tiekėjams ir gautų avansų padidėjimas (sumažėjimas)		46022	(1257)
1.18.	Pagal vekselius ir čekius per vienus metus mokėtinų sumų padidėjimas (sumažėjimas)			
1.19.	Pelno mokesčio įsipareigojimų padidėjimas (sumažėjimas)		3374	-
1.20.	Su darbo santykiais susijusių įsipareigojimų padidėjimas (sumažėjimas)		(48695)	48681
1.21.	Kitų mokėtinų sumų ir įsipareigojimų padidėjimas (sumažėjimas)		177067	29106
1.22.	Sukauptų sąnaudų ir ateinančių laikotarpių pajamų padidėjimas (sumažėjimas)	13	(38)	-
	<b>Gryniesi pagrindinės veiklos pinigų srautai</b>		<b>284805</b>	<b>171493</b>
<b>2.</b>	<b>Investicinės veiklos pinigų srautai</b>			
2.1.	Ilgalaikio turto, išskyrus investicijas, įsigijimas	1; 2	(465771)	(6548)

Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabos Nr.	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjus ataskaitinis laikotarpis
2.2.	Ilgalaikio turto, išskyrus investicijas, perleidimas	17	0	-
2.3.	Ilgalaikių investicijų įsigijimas			
2.4.	Ilgalaikių investicijų perleidimas			
2.5.	Paskolų suteikimas			
2.6.	Paskolų susigrąžinimas			
2.7.	Gautos palūkanos			
2.8.	Kitas investicinės veiklos pinigų srautų padidėjimas			
2.9.	Kitas investicinės veiklos pinigų srautų sumažėjimas			-
	<b>Grynieji investicinės veiklos pinigų srautai</b>		<b>(465771)</b>	<b>(6548)</b>
<b>3.</b>	<b>Finansinės veiklos pinigų srautai</b>			
3.1.	Pinigų srautai, susiję su įmonės savininkais		395688	-
3.1.1.	Įmonės savininko kapitalo didinimas		392314	
3.1.2.	Į valstybės ar savivaldybės biudžetą mokama įmonės pelno įmoka		3374	
3.2.	Pinigų srautai, susiję su kitais finansavimo šaltiniais		(41761)	(44324)
3.2.1.	Paskolų gavimas			
3.2.2.	Paskolų grąžinimas			
3.2.3.	Sumokėtos palūkanos	18	(2904)	2936
3.2.4.	Lizingo (finansinės nuomos) mokėjimai	12	(38857)	(38016)
3.2.5.	Kitų įmonės įsipareigojimų padidėjimas			
3.2.6.	Kitų įmonės įsipareigojimų sumažėjimas			(32)
3.2.7.	Kitas finansinės veiklos pinigų srautų padidėjimas	18	0	(790)
3.2.8.	Kitas finansinės veiklos pinigų srautų sumažėjimas	18	-	(41030)
	<b>Grynieji finansinės veiklos pinigų srautai</b>		<b>353927</b>	<b>(44324)</b>
<b>4.</b>	<b>Valiutų kursų pokyčio įtaka grynujų pinigų ir pinigų ekvivalentų likučiui</b>			
<b>5.</b>	<b>Grynasis pinigų srautų padidėjimas (sumažėjimas)</b>		<b>172961</b>	<b>120621</b>
<b>6.</b>	<b>Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pradžioje</b>		<b>749263</b>	<b>799178</b>
<b>7.</b>	<b>Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pabaigoje</b>	<b>6</b>	<b>922224</b>	<b>919799</b>

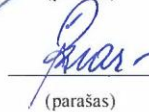
Direktorė

  
(parašas)

Jurgita Petrauskienė

(vardas ir pavardė)

Vyr. buhalterė

  
(parašas)

Reda Žimkienė

(vardas ir pavardė)

# UŽDAROJI AKCINĖ BENDROVĖ TELŠIŲ BUTŲ ŪKIS

Įm. k. 180102018, Plungės g. 29, Telšiai

## 2025 METŲ FINANSINIŲ ATASKAITŲ

### AIŠKINAMASIS RAŠTAS

2026 vasario 23 d.

#### I. Bendroji dalis

##### 1. Įregistravimo data

Uždaroji akcinė bendrovė Telšių butų ūkis (toliau – Bendrovė) įregistruota 1990 m. lapkričio 26 d., reorganizuota 1995 m. kovo 24 d. 2025 m. gruodžio 9 d. įregistruota Uždaroji akcinė bendrovė Telšių butų ūkis. Bendrovės vienintelis akcininkas Telšių rajono savivaldybė (įm. Kodas 111101724). Duomenys apie bendrovę kaupiami ir saugomi Lietuvos Respublikos juridinių asmenų registre.

##### 2. Finansiniai metai

Bendrovės finansiniai metai prasideda sausio 1 d. ir baigiasi gruodžio 31 d.

##### 3. Bendrovės veikla

Bendrovės veiklos tikslas – efektyviai vystyti Bendrovės veiklą, racionaliai panaudojant materialinius, finansinius bei kitus resursus, tenkinant Bendrovės akcininkų ir visuomenės interesus, laikantis viešosios teisės principų. Bendrovės veiklos objektas (bendrovės veiklos pobūdis);

- daugiabučių gyvenamų namų bendrosios nuosavybės administravimas ir su tuo susijusi veikla;

- daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektų administravimas;

- savivaldybės komunalinių atliekų tvarkymas bei tvarkymo paslaugos teikimo administravimas;

- miesto priežiūros ir tvarkymo darbai;

- elektros, vandentiekio, šildymo ir oro kondicionavimo sistemų įrengimas ir priežiūra;

- elektros įrangos ir kitų įtaisų įrengimas, remontas, elektros perdavimas, elektros paskirstymas ir jos pardavimas;

- šalto ir karšto vandens tiekimas;

- šiukšlių gamybos ir kitokių atliekų (pavojingų ir nepavojingų) rinkimas, transportavimas ir apdorojimas;

- vandens nuotekų ir kanalizacijos sistemų priežiūra;

- vamzdynų tiesimas;

- nekilnojamojo turto, priklausančio nuosavybės ar kita teise išnuomojimas;

- pastatų nugriovimas, išardymas, žemės darbai;

- apskaitos, buhalterijos veikla, konsultacijos mokesčių klausimais;

- smėlio, žvyro karjerų eksploatavimas;

- piniginis tarpininkavimas;

- pirčių, saunų, soliariumų veikla;

- fasado siūlių remontas;

- automobilių ir kitokių transporto priemonių nuoma;

- pastatų ir kitokių objektų statyba;

- kelių ir automagistralių tiesimas;

- statybos darbų atlikimas (baigiamieji ir apdailos darbai);

- staliaus dirbinių įrengimas;

- kita specializuota statybos veikla;

- stogų dengimas, šiltinimas ir atnaujinimas;

- gėrimų mažmeninė prekyba specializuotose parduotuvėse;

- kosmetikos ir tualetų reikmenų mažmeninė prekyba specializuotose parduotuvėse;

- sausumos transportui būdinga paslaugų veikla;

- pagalbinė finansinių paslaugų, išskyrus draudimą ir pensijų lėšų kaupimą, veikla;

- kita valymo veikla ( kenkėjų kontrolė ( dezinfekcija, dezinfekcija, deratizacija));

- įstaigų administracinė ir aptarnavimo veikla;

- laidotuvių ir su jomis susijusi veikla;

- fizinės gerovės užtikrinimo veikla

Uždaroji akcinė bendrovė Telšių butų ūkis yra atestuota įmonė, turinti teisę Lietuvos Respublikos Vyriausybės ir Telšių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus nustatyta tvarka vykdyti daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų administravimą ir techninę priežiūrą, atlikti statinio statybos darbus, teikti šilumos sistemų priežiūros paslaugas.

2013 m. kovo 21 d. Telšių rajono tarybos sprendimu T1-106 „Dėl Telšių rajono energetinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programos įgyvendinimo administratoriaus skyrimo“, Įmonė paskirta Telšių rajono energetinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programos įgyvendinimo administratoriumi.

#### **4. Bendrovės įstatinis kapitalas**

Įstatinio kapitalo vertė 2025 m. gruodžio 31 dienai – 948538 Eur.

#### **5. Darbuotojų skaičius**

Darbuotojų skaičius finansinių metų pradžioje – 55, 2025 metų gruodžio 31 dieną – 58 Per 2025 metus priimta 31 darbuotojas, atleista 28 darbuotojai. Vidutinis darbuotojų skaičius 2025 m. – 57,79 darbuotojai.

### **II. Apskaitos politika**

Bendrovė apskaitą tvarko ir finansinę atskaitomybę rengia pagal šiuos finansinę atskaitomybę reglamentuojančius teisės aktus:

- Lietuvos finansinės atskaitomybės standartus;
- LR finansinės apskaitos įstatymą;
- LR įmonių atskaitomybės įstatymą;
- LR valstybės ir savivaldybės įmonių įstatymą;
- kitus apskaitą reglamentuojančius LR įstatymus, teisės aktus;
- Bendrovės ūkinių operacijų registravimo ir vertinimo tvarkos aprašus bei apskaitos politiką.

Bendrovės apskaitos politikoje taikomi būdai, kurie leidžia tiksliai ir teisingai fiksuoti įmonės vykdomas ūkines operacijas ir objektyviai atspindėti įmonės finansinę būklę bei veiklos rezultatus.

bendrovė, tvarkydama apskaitą ir sudarydama finansinę atskaitomybę, vadovaujasi šiais apskaitos principais:

- bendrovės;
- periodiškumo;
- pastovumo;
- piniginio mato;
- kaupimo;
- palyginimo;

- atsargumo;
- neutralumo;
- turinio svarbos principu.

Bendrovės apskaita tvarkoma dvejybiniu įrašu.

Bendrovės finansiniai metai trunka 12 mėnesių.

Bendrovėje apskaita tvarkoma ir apskaitos dokumentai surašomi naudojant Lietuvos Respublikos piniginių vienetą – eurą.

Ūkiniai įvykiai ir ūkinės operacijos, kurių buvimas ir atlikimas ar rezultatų įforminimas LR teisės aktų nustatyta tvarka susijęs su užsienio valiuta, apskaitoje perskaičiuojami į eurus pagal Lietuvos banko nustatytą užsienio valiutos santykį, galiojantį ūkinio įvykio arba ūkinės operacijos atlikimo dieną.

Apskaitos dokumentai surašomi ir apskaitos registrai sudaromi lietuvių kalba.

Finansiniai apskaitos elementai naudojami įmonės finansinei būklei ir veiklos rezultatams įvertinti: balanse pateikti elementai – turtas, įsipareigojimai ir nuosavas kapitalas – apibūdina įmonės finansinę būklę, pelno (nuostolių) ataskaitoje pateikiami elementai pajamos ir sąnaudos – naudojami veiklos rezultatams įvertinti.

Atskirų apskaitos objektų (materialiojo, nematerialiojo ir finansinio turto, nuosavo kapitalo, įsipareigojimų, pajamų ir sąnaudų) įvertinimo būdai ir metodai nustatyti atitinkamą objektą reglamentuojančiose įmonės apskaitos politikos tvarkose.

Nematerialiajam turtui priskiriamas turtas, neturintis materialios formos, kuriuo įmonė disponuoja ir kurį naudodama tikisi gauti ekonominės naudos ateityje, apskaitomas įsigijimo savikaina. Balanse jis parodomas likutine verte, kuri apskaičiuojama iš įsigijimo savikainos atėmus sukauptą amortizaciją.

Amortizacija apskaičiuojama taikant tiesiogiai proporcingą (tiesinį) metodą per tokius įvertintus ekonominės naudos gavimo laikotarpius, kurie atitinka Lietuvos Respublikos 2001 m. gruodžio 20 d. Pelno mokesčio įstatymo Nr. IX-65 1 priedėlį ir kurio minimali vertė yra 500 eurų.

Likvidacinė vertė nenustatoma.

Nematerialiojo turto eksploatavimo ir kitos vėlesnės išlaidos priskiriamos to ataskaitinio laikotarpio, kuriuo jos buvo patirtos, sąnaudoms.

Ilgalaikiu materialiuoju turtu laikomas turtas, kurį Bendrovė valdo ir kontroliuoja, iš kurio tikisi gauti ekonominės naudos būsimaisiais laikotarpiais, kuris bus naudojamas ilgiau nei vienerius metus, kurio vertė didesnė už nustatytą minimalią to turto grupės vertę.

Įsigytas ilgalaikis materialusis turtas apskaitoje užregistruojamas įsigijimo savikaina. Balanse ilgalaikis materialusis turtas parodomas įsigijimo savikaina atėmus sukauptą nusidėvėjimą ir vertės sumažėjimą.

Ilgalaikio turto nusidėvėjimas skaičiuojamas tiesiniu metodu nuo kito mėnesio pirmos dienos, pradėjus turtą naudoti ir nebeskaičiuojamas nuo kito mėnesio pirmos dienos po jo nurašymo, pardavimo ar kitokio perleidimo bei tada, kai visa naudojamo turto vertė (atėmus likvidacinę vertę) perkeliama į paslaugų savikainą.

Bendrovė įsigytam ilgalaikiam turtui taiko tokius ilgalaikio materialaus turto naudojimo laikotarpius, kurie atitinka Lietuvos Respublikos 2001 m. gruodžio 20 d. Pelno mokesčio įstatymo Nr. IX-675 1 priedėlį, išskyrus lengvuosius automobilius, krovininius automobilius, priekabas, puspriekabas, autobusus ne senesnius kaip 5 metų, kurių nusidėvėjimas 8 metai.

Ilgalaikio materialiojo turto nusidėvėjimas skaičiuojamas tiesiogiai proporcingu (tiesiniu) metodu.

Likvidacinė vertė 0,30 eurų. Turtas priskiriamas ilgalaikiam turtui, jei jo įsigijimo vertė ne mažesnė kaip 500 eurų.

Atsargoms priskiriamas turtas, skirtas sunaudoti pajamoms uždirbti per vienerius metus. Įsigijimo metu atsargos apskaitoje registruojamos įsigijimo savikaina. Sudarant finansinę atskaitomybę, atsargos balanse parodomos įsigijimo savikaina. Skaičiuojant atsargų įsigijimo savikainą prie pirkimo kainos pridedamos su įsigijimu susijusios tiesioginės išlaidos ir negražintini mokesčiai. Nurašomos į sąnaudas pagal įmonės patvirtintus aktus, tik kai jos sulūžta, suplyšta, arba sunaudojamos. Trumpalaikis turtas - ūkinis inventorių, kuriam priskiriami, įrankiai, baldai, darbo rūbai, avalynė ir kt., atiduoto naudoti ūkinio inventoriaus vertė iš karto pripažįstama sąnaudomis. Tokio inventoriaus kiekinė ir vertinė apskaita kontrolės tikslais tvarkoma nebalansinėse sąskaitose.

Ilgalaikės ir trumpalaikės gautinos sumos bendrovės balanse parodomos tikraja verte, t. y. atėmus įvertintas abejotinas sumas.

Gautinomis sumomis laikoma teisė gauti pinigus ar kitą finansinį turtą iš kitos įmonės ar fizinių asmenų. Tai gautini pinigai už asmenims parduotą produkciją, suteiktas paslaugas, išankstiniai mokėjimai ir kitos pagal sutartį užregistruotos skolos įmonei.

Gautinomis sumomis Bendrovėje laikomas šis turtas:

- gyventojų mokesčiai už komunalines paslaugas;
- šildymo sistemų priežiūra;
- kraštovaizdžio tvarkymas (daugiabučių namų ir kitų teritorijų priežiūra);

- atliekų surinkimas ir tvarkymas;
- savivaldybės būstų administravimas;
- liftų priežiūra;
- patalpų ir laiptinių valymas;
- renovacijos (atnaujinimo) projektų administravimas;
- statybos remonto darbų pajamos;
- negyvenamų patalpų nuoma ir komunaliniai mokesčiai;
- gautinos sumos už atliktus darbus ir suteiktas paslaugas;
- kitos gautinos sumos.

Gautinos sumos yra apskaitomos tikrąja verte.

Abejotinoms skoloms nustatyti Bendrovė taiko tiesioginį abejotinių skolų nustatymo būdą, kai kiekviena skola vertinama atskirai ir pagal pirkėjų grupes. Pirkėjų skoloms susijusioms su atliktais darbais ir paslaugomis – įmonėms. Bendrovė abejotinoms skoloms priskiria daugiau kaip vienerius metus pradelstus įsiskolinimus. Pirkėjų skoloms – gyventojams už buto nuomą ir komunalinius patarnavimus, kuriems galioja CK 1,125 bendrasis ieškinio senaties terminas dešimt metų, todėl abejotinoms skoloms priskiriamos skolos, susidariusios daugiau nei prieš tris metus.

Bendrovės savininko kapitalą sudaro Bendrovės savininko jai perduoto turto, jei tai nėra turtas, kuris pagal įstatymus gali būti tik valstybės nuosavybė ar dotacija, vertė.

Turtą, kuris pagal įstatymus gali būti tik valstybės nuosavybė, atitinkančio kapitalo dydį sudaro turto, kuris pagal įstatymus gali būti tik valstybės nuosavybė, teisės aktų nustatyta tvarka perduoto Bendrovei patikėjimo teise valdyti, naudoti ir juo disponuoti, vertė.

Bendrovėje sudaromas privalomasis rezervas. Privalomasis rezervas sudaromas iš Bendrovės paskirstytojo pelno, taikant Bendrovės savininko teises ir pareigas įgyvendinančios institucijos nustatyto dydžio metinius atskaitymus. Atskaitymai į privalomąjį rezervą turi sudaryti ne mažiau kaip 1/20 paskirstytino pelno.

Bendrovėje 2025 metais sudarytas ilgalaikio materialiojo turto perkainavimo rezervas. Rezervas sudarytas remiantis turto vertintojo UAB „Latmas“ Turto vertinimo ataskaita. Kiekvienais metais perkainavimo rezervas mažinamas perkainoto turto vertės nusidėvėjimo suma.

Bendrovės paskirstytinas pelnas (nuostoliai) turi būti paskirstytas (paskirstyti) ne vėliau kaip per 4 mėnesius, pasibaigus Įmonės finansiniams metams.

Dotacijos - gautas tikslinis finansavimas, dotacijos ir subsidijos apskaitoje registruojamos tik tada, kai gaunamos lėšos. Balanse rodoma nepanaudota dalis, lygi ilgalaikio materialaus turto likutine verte.

Finansavimas iš savivaldybės biudžeto.

Finansavimas iš savivaldybės biudžeto pajamomis nepripažįstamas. Jis parodomas kaip sąnaudų kompensavimo tuo laikotarpiu, kai patiriamos su atitinkamos programos vykdymu susijusios sąnaudos.

Įsipareigojimai pripažįstami Bendrovės apskaitoje ir atvaizduojami balanse, kai įmonė įgyja prievolės, kurios turės būti įvykdytos. Įsipareigojimai įvertinami savikaina.

Pajamos pripažįstamos kaupimo principu, t. y. apskaitoje registruojamos tada, kai jos uždirbamos, neatsižvelgiant į pinigų gavimą. Pajamomis laikomas tik ekonominės naudos padidėjimas.

Sąnaudos, patirtos vykdant programas ir uždirbant ataskaitinio laikotarpio pajamas, apskaitoje registruojamos ir finansinėje atskaitomybėje parodomas taikant kaupimo, pajamų ir sąnaudų palyginimo principus, neatsižvelgiant į pinigų išleidimo laiką. Sąnaudomis pripažįstamos tik ta ataskaitinio ar ankstesnių laikotarpių išlaidų dalis, kuri tenka per ataskaitinį laikotarpį uždirbtoms pajamoms. Tais atvejais, kai per ataskaitinį laikotarpį turėtų išlaidų neįmanoma susieti su konkrečių pajamų uždirbimu ir ateinančiais laikotarpiais jos neduos pajamų, šios išlaidos pripažįstamos įstaigos sąnaudomis tą laikotarpį, kurį buvo patirtos. Sąnaudos, susijusios su programos vykdymu, pripažįstamos tą ataskaitinį laikotarpį, kurį jos buvo patirtos, o gavus finansavimą parodomas į sąskaitą „Patirtų sąnaudų mažinimas“. Veiklos rezultatų ataskaitoje šios sąnaudos pateikiamos su minuso ženklu.

Kitai veiklai priskiriamos kitos tipinei veiklai nepriskirtos pajamos ar sąnaudos.

Kitų palūkanų ir panašiai veiklai priskiriama: palūkanos, baudos, delspinigiai.

Finansinė atskaitomybė koreguojama, jei pobalansiniai įvykiai turi tiesioginę įtaką dar nepatvirtintos finansinės atskaitomybės duomenims.

Apskaitos politikai priskirtinų apskaitos būdų ir metodų keitimas registruojamas retrospektyviniu būdu – apskaitos politikos pakeitimas parodomas taip, tarsi naujoji apskaitos politika būtų taikyta ūkinėms operacijoms ir įvykiams nuo jų atsiradimo. Taikant šį būdą, koreguojamas nepaskirstytojo pelno (nuostolių) likutis. Kartu perskaičiuojami ir pateikiami ankstesnių laikotarpių finansinės atskaitomybės straipsniai, aiškinamajame rašte pateikiama lyginamoji informacija. Tais atvejais, kai taisoma ankstesniųjų ataskaitinių laikotarpių suma negali būti tiksliai įvertinta taikant naują politiką, taikomas perspektyvinis būdas. Taikant šį būdą, praėjusio laikotarpio finansinės atskaitomybės informacijos nereikia koreguoti.

Apskaitos politikos pakeitimu nelaikomas apskaitinių įvertinimų keitimas, naujos apskaitos politikos taikymas ūkinėms operacijoms ir įvykiams, kurių turinys iš esmės skiriasi nuo ankstesnių įvykių ar ūkinių operacijų arba kurių įmonė iki to laiko netaikė.

Įmonėje informacija yra reikšminga, jei jos nepateikimas ar neatskleidimas gali turėti įtakos finansinės atskaitomybės informacijos vartotojų priimamiems sprendimams.

Įmonės finansinės atskaitomybės straipsnis laikomas reikšmingu, kai jo dydis yra 0,5 procentų finansinėje atskaitomybėje pateikiamų pardavimo pajamų.

### III. Pastabos

#### Balansas

##### 1. Nematerialusis turtas

Nematerialaus turto grupės ir turto naudingo tarnavimo laikas:

Eil. Nr.	Turto grupė	Naudingo tarnavimo laikas (metais)
1.	Programinė įranga	3

2025 m. Bendrovė nematerialaus turto nepirko. Nurašyto nematerialaus turto per 2025 m. nebuvo.

Informacija apie įmonės nematerialaus turto likutinės vertės pokyčius pateikiama lentelėje:

Rodikliai	Programinė įranga	Iš viso
<b>Įsigijimo vertė</b>		
Laikotarpio pradžioje	36 746	36 746
Įsigijimai (vertės padidėjimas)	13 676	13 676
Perleidimai, nurašymai		0
Perrašymai		0
<b>Laikotarpio pabaigoje</b>	<b>50 421</b>	<b>50 421</b>
<b>Sukaupta amortizacija</b>		
Laikotarpio pradžioje	30 204	30 204
Amortizacija	8 852	8 852
Nuostolis dėl vertės sumažėjimo/(atstatymas)		0
Perleidimai, nurašymai		0
Perrašymai		0
<b>Laikotarpio pabaigoje</b>	<b>39 056</b>	<b>39 056</b>
<b>Likutinė vertė</b>		
<b>Laikotarpio pradžioje</b>	<b>6 542</b>	<b>6 542</b>
<b>Laikotarpio pabaigoje</b>	<b>11 365</b>	<b>11 365</b>

## 2. Materialus ilgalaikis turtas

Ilgalaikio materialiojo turto grupės ir nusidėvėjimo normatyvai pateikiami lentelėje:

Eil. Nr.	Ilgalaikio materialiojo turto grupė	Naudingo tarnavimo laikas (metais)
1	Pastatai ir statiniai	
1.1	Gyvenamieji namai	20-70
1.2	Kiti aukščiau neišvardinti pastatai	50
2	Mašinos ir įrengimai	5
2.1	Įrenginiai (statiniai, gręžiniai ir kt.)	8
2.2	Elektros perdavimo ir ryšių įtaisai (išskyrus kompiuterinius tinklus)	8
2.3	Baldai	6
2.4	Kompiuterinė technika ir ryšių priemonės	3
3	Lengvieji automobiliai	
3.1	Kiti lengvieji automobiliai – ne senesni kaip 5 metų	8
3.2	Kiti lengvieji automobiliai	10
4	Krovininiai automobiliai, priekabos ir puspriekabės, autobusai – ne senesni kaip 5 metų	8
4.1	Kiti krovininiai automobiliai, priekabos	10
5	Kitas aukščiau neišvardintas materialusis turtas	4
6	Specialus transportas	8

Per finansinius metus įsigyta kito turto už 15322.39 Eur, tai:

- Automobilis VWCady – 5487.84 €
- Vamzdžių valymo įrenginys su spiralių rinkiniu – 1735,54 €
- Transporto valdymo kontrolės sistema – 6100 €
- Pjūklas T540X MarkII – 719,01 €
- Stacionaraus kompiuterio komplektas – 1280 €

Informacija apie ilgalaikio materialaus turto likutinę vertę ataskaitinio laikotarpio pradžioje ir pabaigoje pateikiama lentelėje:

Rodikliai	Pastatai ir statiniai	Transporto priemonės	Kitas turtas	Iš viso
<b>Išsigijimo vertė</b>				
Laikotarpio pradžioje	496 847	606 654	155 700	1 259 202
Išsigijimai		5 488	9 835	15 322
Išsigijimai (vertės padidėjimas)	388 569	123 989	90 205	602 764
Perleidimai, nurašymai				0
Perrašymai				0
<b>Laikotarpio pabaigoje</b>	<b>885 416</b>	<b>736 132</b>	<b>255 740</b>	<b>1 877 288</b>
<b>Sukauptas nusidėvėjimas ir vertės sumažėjimas</b>				
Laikotarpio pradžioje	101 483	292 689	134 411	528 583
Nusidėvėjimo sąnaudos	37 647	4 550	13 078	55 274
Nuostolis dėl vertės sumažėjimo/(atstatymas)		35 125	2 612	37 737
Perleidimai, nurašymai				0
Perrašymai				0
<b>Laikotarpio pabaigoje</b>	<b>139 129</b>	<b>332 364</b>	<b>150 101</b>	<b>621 595</b>
<b>Laikotarpio pradžioje</b>	<b>395 364</b>	<b>313 965</b>	<b>21 289</b>	<b>730 618</b>
<b>Laikotarpio pabaigoje</b>	<b>746 287</b>	<b>403 767</b>	<b>105 639</b>	<b>1 255 693</b>

\* Administracinio pastato nusidėvėjimo sąnaudų suma sumažinta 4234 Eur dėl gautų dotacijų pastato statybai

### 3. Atsargos

Apskaitant atsargas Įmonė taiko FIFO metodą. Informacija apie atsargas pateikiama lentelėje:

Rodikliai	Finansiniai metai	Praeję finansiniai metai
Žaliavos ir komplektavimo gaminiai	12962	10492
Pirktos prekės, skirtos perparduoti	0	0
Nurašymas iki grynosios realizacinės vertės	0	0
<b>Iš viso</b>	<b>12962</b>	<b>10492</b>
Įkeistų atsargų vertė	0	0
Atsargos pas trečiuosius asmenis	0	0

### 4. Sumokėti avansai

Sumokėti avansai tiekėjams 2025-12-31 dienai – 6656 Eur, 2024-12-31 – 3258 Eur.

### 5. Gautinos sumos

Didžiausią gautinų sumų dalį Bendrovėje sudaro gaunamos sumos iš fizinių asmenų už suteiktas paslaugas. Gautinų sumų pokytis pateikiamas lentelėje:

### Per vienerius metus gautinos sumos

Staripsniai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai	Pokytis
Pirkėjų skolos (fiziniai asmenys)	142689	106277	36412
Priteistos fizinių asmenų skolos	12979	32881	-19902
Pirkėjų skolos (juridiniai asmenys)	43290	41035	2255
Priteistos skolos (juridiniai asmenys)	0	413	-413
Gautinos sumos iš APVA	13864	21156	-7292
Kitos gautinos sumos	27624	26949	675
<b>Gautinos sumos iš viso:</b>	<b>240446</b>	<b>228711</b>	<b>11734</b>

### 6. Pinigai

Straipsniai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai	Pokytis
Pinigai bankų sąskaitose	838 186	664 496	173 690
Pinigai kasoje	661	1 103	-442
Pinigai kelyje	1 972	2 259	-287
<b>Pinigai iš viso:</b>	<b>840 819</b>	<b>667 858</b>	<b>172 961</b>

Gyventojų kaupiamų lėšų pastatų atnaujinimui pinigų likutis 2024-12-31 dienai yra 716 339 Eur; 2025-12-31 sukaupta 896 551 Eur. Gyventojų kaupiamos lėšos yra laikomos banko depozitinėje sąskaitoje.

### 7. Sukauptos pajamos ir ateinančio laikotarpio sąnaudos

Ateinančio laikotarpio sąnaudų ir sukauptų pajamų suma finansinių metų pabaigoje 6656 Eur, praėjusių – 5865 Eur.

### 8. Įmonės savininko kapitalas

Ataskaitinio laikotarpio įmonės savininko kapitalo pakitimai:

Įmonės savininko kapitalo pakitimai	Suma
Įmonės savininko kapitalo suma praėjusių finansinių metų pabaigoje (a)	<b>1 097 052</b>
Ataskaitinio laikotarpio įmonės savininko kapitalo didinimai iš viso: (b)	<b>0</b>
Perduoto turto vertė	0
Ataskaitinio laikotarpio įmonės savininko kapitalo mažinimai iš viso: (c)	<b>0</b>

Sumažintas įstatinis kapitalas	-148 514
<b>Įmonės savininko kapitalo suma finansinių metų pabaigoje (a+b-c)</b>	<b>948 538</b>

Įmonės savininko kapitalas sumažėjo 148 514 Eur, kadangi 2025 m. remiantis turto vertinimo ataskaita buvo sumažinti ankstinių metų nuostoliai.

### 9. Rezervai

Straipsniai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai	Pokytis
Rezervai	15162	15162	0
Perkainojimo rezervas	540 828	0	540 828

2025 m. vadovaujantis turto vertinimo ataskaita buvo įvertintas Bendrovės ilgalaikis turtas, padidėjus turto vertei, vertės padidėjimo skirtumui suformuotas ilgalaikio turto perkainavimo rezervas. Sekančiais metais perkainavimo rezervas bus mažinamas proporcingai nusėvimai perkainotai vertei.

### 10. Nepaskirstytas pelnas (nuostolis)

Įmonė 2025 metais uždirbo 4538 Eur grynojo pelno.

Straipsniai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai	Pokytis
Nepaskirstytas pelnas (nuostolis)	-534 790	683 304	148 514
Ataskaitinių metų pelnas (nuostolis)	4 538	0	4538
Pelno nuostolių ataskaitoje nepripažintas finansinių metų pelnas (nuostolis)	37 874	0	37 874
Ankstesnių metų pelnas (nuostolis)	-492 378	-683 304	190 926

### Pelno paskirstymas

Straipsniai	Suma (Eur.)
Nepaskirstytasis rezultatas - pelnas (nuostoliai) - praėjusių finansinių metų pabaigoje	-534 790
Grynasis finansinių metų rezultatas - pelnas (nuostoliai)	12 112
Paskirstytinas rezultatas - pelnas (nuostoliai) - finansinių metų pabaigoje	-492 378

Akcininkų įnašai nuostoliams padengti	
Pervedimai iš rezervų	
Paskirstytinas pelnas	
Pelno paskirstymas:	
- į įstatymo numatytus rezervus	
- į kitus rezervus	
-kiti	
Nepaskirstytasis rezultatas - pelnas (nuostoliai) - finansinių metų pabaigoje	-492 378

### 11. Dotacijos ir subsidijos

Straipsniai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai	Pokytis
Dotacijos	87 025	91 260	-4 234

Dotacijų sumažėjimas dėl administracinio pastato nusidėvėjimo 4 235 Eur. Einamaisiais finansiniais metais su turtu susijusių dotacijų nebuvo gauta.

### Mokėtinos sumos ir kiti įsipareigojimai

Po vienerių metų mokėtinos sumos sudaro 31 208 Eur. Tai įsipareigojimai lizingo įmonėms UAB Swedbank lizingas ir SIA Citadele Leasing, Lietuvos filialas už elektromobilių įsigijimą. Visa lizingo suma pagal sudarytas sutartis – 248 222 Eur. Iki 2025 m. pabaigos sumokėta 177 293 Eur.

Per vienerius metus mokėtinos sumos ir kiti trumpalaikiai įsipareigojimai – 1 244 252 Eur. Bendrovė 2025 m. gruodžio 31 d. tiekėjams liko skolinga 89 838 Eur. Tai 2025 m. gruodžio mėn. suteiktos paslaugos ir pirktos medžiagos, už kurias Bendrovė atsiskaitys 2026 metų sausio mėnesį. Skola lizingo bendrovėms 39 721 Eur. Šią skolą reikės sumokėti per 2026 m. Vadovaujantis finansinės atskaitomybės standartais Įmonė sudaro atostoginių kaupinius, kurie 2025 m. gruodžio 31 d. sudaro 66 541 Eur.

Informacija apie mokėtinas sumas ir trumpalaikius įsipareigojimus pateikta lentelėje:

<b>Straipsnis</b>	<b>Finansiniai metai</b>	<b>Praėję finansiniai metai</b>	<b>Pokytis</b>
Gauti avansai	3780	49	3731
Skolos tiekėjams	89838	47547	42291
Skoliniai įsipareigojimai lizingo bendrovėms	39721	38858	863
Pelno mokesčio įsipareigojimai	3374	0	3374
Mokėtiną darbo užmokestis	0	0	0
Mokėtinas gyventojų pajamų mokestis	-800	21987	-22787
Mokėtinos socialinio draudimo įmokos	21764	20119	1645
Atostoginių kaupiniai	66541	94466	-27925,12
Mokėjimai pagal vydomuosius raštus	372	0	372
Mokėtinas Pridėtinės vertės mokestis	13398	18766	-5368
Kaupiamos lėšos daugiabučių namų atnaujinimui	896551	756827	139724
Šilumos punktų atkūrimo mokestis	49320,75	-637	49957,75
Kredito ir palūkanų kompensavimas už renovaciją	20881	23439	-2558
Gauti sutarčių įvykdymo užtikrinimo įnašai	4857	5446	-589
Savivaldybės būstų nuoma	26084	22016	4067,83
Priteistos Savivaldybės būstų skolos	1128	1283	-154,97
Priteistos UAB Žemaitijos būsto DGN gyventojų skolos	5858	6246	-388
Kitos mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai	1584,24	5834	-4249,76
<b>Iš viso :</b>	<b>1244252</b>	<b>1062246</b>	<b>182005,73</b>

### 13. Sukauptos sąnaudos ir ateinančių laikotarpių pajamos

Sukauptos sąnaudos – tai per ataskaitinį laikotarpį patirtos sąnaudos, dėl kurių ji prisiėmė įsipareigojimą sumokėti ateinančiais ataskaitiniais laikotarpiais. Tokių sąnaudų finansiniai metai sukauptas 38 Eur, praėjusiais – 0 Eur.

#### Pelno (nuostolio) ataskaita

### 14. Pardavimo pajamos

Pajamos Bendrovėje pripažįstamos vadovaujantis kaupimo principu, t. y. apskaitoje registruojamos tada, kai jos uždirbamos, neatsižvelgiant į pinigų gavimą. 2025 m. gauta 1 802 391 Eur pajamų, 2024 metais gauta 1 533 936 Eur Palyginus gautas pajamas su praėjusiais metais, Bendrovė gavo daugiau pajamų 14,9 proc. Tam įtakos turėjo didesnės administravimo, techninės priežiūros pajamos bei padidėjęs administruojamų skaičius. Pajamos, gautos iš pagrindinės veiklos, pateikiamos lentelėje:

Pajamos	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai	Pokytis proc.
DGN administravimo pajamos	185061	87437	53
Techninė priežiūra	78143	37541	52
Šildymo sistemų priežiūra	248241	245816	1
Renovacijos projektų administravimas	40472	60269	-49
Renovacijos kredito administravimas	17879	21677	-21
Svivaldybės būstų administravimas	54377	56073	-3
Liftų priežiūra	22555	22398	1
Patalpų ir laiptinių valymas	34351	22838	34
Teritorijos priežiūros pajamos	162422	231253	-42
Atliekų surinkimo ir tvarkymo pajamos	159884	168285	-5
Statybos, santechnikos, elektros įrenginių remonto pajamos	567621	428853	24
Transporto, kt. įrangos, patalpų nuomos pajamos	18709	20923	-12
Dezinfekcija		91	0
Subrangos darbų pajamos	1141	8036	-604
Tarpininkavimo pajamos ( darbų atlikimai iš kaupimų lėšų)	94415	102695	-9
Šviesoforų ir gatvių apšvietimo priežiūros pajamos	4800		100
Viešų ir privačių teritorijų priežiūros pajamos	102968		100
Kitos pardavimo pajamos	9354	20320	-117
<b>Iš viso :</b>	<b>1802391</b>	<b>1534505</b>	

## 15. Pardavimo savikaina

Sąnaudos Bendrovėje pripažįstamos vadovaujantis kaupimo bei palyginimo principais tuo ataskaitiniu laikotarpiu, kai uždėbamos su jomis susijusios pajamos, neatsižvelgiant į pinigų išleidimo laiką.

2025 m. patirta 1 801 271 Eur daugiau sąnaudų arba 38 proc. lyginant su 2024 m. Tam įtakos turėjo padidėjusios darbo užmokesčio sąnaudos, išaugusios degalų, elektros bei kitų eksploatacinių sąnaudų kainos. Informacija apie pardavimo savikainą pateikiama lentelėje:

Sąnaudos	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai	Pokytis proc.
Darbo užmokesčio sąnaudos	654418	639404	2
Sunaudotų atsargų, medžiagų sąnaudos darbams atlikti ir įmonės veiklai vykdyti	155087	91115	41
Degalų sąnaudos	45356	49676	-10
Transporto priemonių ir eksploatacinės sąnaudos	54019	40060	26
Daugiabučių namų ir kt. patalpų administravimo sąnaudos	65382	10575	84
Liftų priežiūros sąnaudos	4800	3539	26
Statybos, santehnikos, elektros įreng. Remonto darbų sąnaudos	63903	44998	30
Kitos teritorijos priežiūros ir atliekų tvarkymo sąnaudos	22351	23507	-5
Menkaverčių įrankių, darbo rūbų įsigyjimo sąnaudos	14256	10453	27
Trumpalaikio turto įsigyjimo sąnaudos	11301	2099	81
Įrankių ir kitos įrangos remonto sąnaudos	2435	2954	-21
Darbuotojų sveikatos tikrinimo sąnaudos	53	353	-566
Transporto, kt. įrangos, patalpų nuomos sąnaudos	960	1225	-28
Ilgalaikio turto nusidėvėjimo sąnaudos	35375	84734	-140
Subrangos darbų sąnaudos	1142	8769	-668
Tarpininkavimo (darbų atlikimui iš kaupiamų lėšų) sąnaudos	92409	102695	-11
Gamybinių patalpų eksploatacijos sąnaudos	0	602	
Kompensuotos sąnaudos - subsidijos darbo vietai	0	-4287	
<b>Iš viso :</b>	<b>1223247</b>	<b>1112471</b>	

## 16. Bendrosios ir administracinės sąnaudos

2025 m. bendrųjų administracinių sąnaudų patirta 562 714 Eur sąnaudų arba 19 proc. daugiau lyginant su 2024 m. Tam įtakos turėjo padidėjusios darbo užmokesčio sąnaudos, išaugusios degalų, elektros bei kitų eksploatacinių sąnaudų kainos. Informacija apie bendrąsias ir administracines sąnaudas pateikiama lentelėje:

Sąnaudos	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai	Pokytis proc.
Darbo užmokesčio sąnaudos	422666	349617	17
Degalų sąnaudos	5079	4222	17
Transporto priemonių ir eksploatacinės sąnaudos	6526	2695	59
Trumpalaikio turto įsigyjimo sąnaudos	9521	592	94
Reklamos, reklaminių skelbimų sąnaudos	1308	64	95
Darbuotojų sveikatos tikrinimo sąnaudos	13	74	-456
Beviltiškų skolų sąnaudos	23348	3326	86
Ilgalaikio turto nusidėvėjimo sąnaudos	24516	26217	-7
Darbuotojų mokymo, prenumeratos sąnaudos	2665	4961	-86
Draudimo sąnaudos	6002	4163	31
Kanceliarinių prekių sąnaudos	3969	3465	13
Sanitarijos, higienos ir kt. sąnaudos	563	438	22
Banko paslaugos	1055	1109	-5
Audito, notarų, advokatų paslaugos	11465	18777	-64
Komunalinių mokesčių sąnaudos	17708	16742	5
Veiklos mokesčių sąnaudos	1479	729	51
Parama, pašalpa darbuotojams	2076		100
Kompiuterių priežiūros sąnaudos	13570	11530	15
Kitos bendrosios sąnaudos	9189	7038	23
<b>Iš viso :</b>	<b>562714</b>	<b>455759</b>	

\*Administracinio pastato nusidėvėjimo sąnaudų suma sumažinta 4234 Eur dėl gautų dotacijų pastato statybai.

### 17. Kita veikla

Kitos veiklos pajamoms priskiriama teikiama paslauga daugiabučių namų gyventojams paskirstoma mokėtina suma už sunaudotą elektros energiją bendrosioms patalpoms. Kitų veiklos sąnaudų 2025 m. Bendrovė nepatyrė

Kitos veiklos rezultatas	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai	Pokytis proc.
Kitos pajamos	2037	569	72
Kitos veiklos sąnaudos	0	0	0

## 18. Kitos palūkanų ir panašios pajamos ir sąnaudos

Finansinės ir investicinės veiklos pajamoms Bendrovėje priskiriamos baudų ir delspinigių pajamos, sąnaudoms – baudų ir delspinigių sąnaudos, žalos atlyginimas, palūkanų sąnaudos už finansinės nuomos būdu įsigyjamą turtą. Informacija apie finansinės ir investicinės veiklos rezultatus pateikiama lentelėje:

Finansinės veiklos rezultatas	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai	Skirtumas
Baudų ir delspinigių pajamos	1380	790	
Kitos pajamos		0	
<b>Palūkanų ir panašios pajamos iš viso</b>	<b>1380</b>	<b>790</b>	
Baudų ir delspinigių sąnaudos	9842	4130	
Palūkanų sąnaudos už finansinės nuomos būdu įsigyjamą turtą	2094	2936	
Kios sąnaudos	0	0	
<b>Palūkanų ir panašios sąnaudos iš viso</b>	<b>11937</b>	<b>7066</b>	
<b>Finansinės veiklos rezultatas</b>	<b>-10557</b>	<b>-6276</b>	

## 19. Informacija apie finansinius ryšius su įmonės vadovais.

2025 metais ir 2024 metais vidutinis vadovų skaičius nesikeitė., Suteiktų paskolų vadovams, gautų paskolų iš vadovų bei kitų apskaičiuotų reikšmingų sumų nebuvo. Informacija pateikiama lentelėje:

### Vadovams priskaičiuotos pinigų sumos

Rodikliai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai	Pokytis
Per metus vadovams apskaičiuotos sumos, susijusios su darbo santykiais	80455	76782	3673
Vidutinis vadovų skaičius per metus	2	2	

## 20. Informacija apie nebalansinę apskaitą

Bendrovė paskirta atnaujinimo (modernizavimo) programos įgyvendinimo daugiabučiuose namuose administratoriumi. Bendrovė vykdo kredito ir palūkanų apskaitą su AB Artea banku ir gyventojais. Apskaita vedama nebalansinėse sąskaitose. Informacija apie kredito ir palūkanų likučius pateikiama lentelėje:

El. Nr.	Adresas	Kredito likutis 2025-12-31	Atidėtos palūkanos 2025- 12-31	Viso
1	Birutės g. 10, Telšiai	57488,83	2177,6	59666,43
2	Birutės g. 40, Telšiai	113956,41	4485,47	118441,88
3	K.Mindaugo g. 37, Telšiai	120871,93	4820,69	125692,62
4	Kęstučio g. 25, Telšiai	49103,21	948,36	50051,57
5	Muziejaus g. 16, Telšiai	48469,16	1077,69	49546,85
6	Muziejaus g. 18A, Telšiai	46289,66	2665,95	48955,61
7	Respublikos g. 20, Telšiai	167723,37	6654,73	174378,1
8	S.Daukanto g. 31, Telšiai	60031,21	3538,5	63569,71
9	S.Daukanto g. 43, Telšiai	24868,83	1061,25	25930,08
10	Sedos g. 9, Telšiai	70349,53	2056,87	72406,4
11	Stoties g. 10, Telšiai	67044	4821,03	71865,03
12	Stoties g. 12, Telšiai	52068,35	2691,75	54760,1
13	Stoties g. 16, Telšiai	89284,11	4837,55	94121,66
14	Šviesos g. 21, Telšiai	57249,15	3117,47	60366,62
15	Šviesos g. 23, Telšiai	45525,16	1820,17	47345,33
16	Šviesos g. 25, Telšiai	47184,78	1619,66	48804,44
17	Šviesos g. 27, Telšiai	49607,48	2813,79	52421,27
18	Šviesos g. 29, Telšiai	45516,42	1442,11	46958,53
19	Žemaitės g. 25, Telšiai	121681,83	4016,97	125698,8
20	Dariaus ir Girėno g. 10, Telšiai	86082,14	4235,18	90317,32
21	Dariaus ir Girėno g. 12, Telšiai	97788,34	3175,25	100963,59
22	Dariaus ir Girėno g. 18, Telšiai	72174	1863,85	74037,85
23	Dariaus ir Girėno g. 20, Telšiai	103094,05	3556,72	106650,77
24	Stoties g. 33, Telšiai	108001,12	3935,5	111936,62
25	Džiugo g. 1A, Telšiai	100510,56	3463,02	103973,58
26	Pasvaigės g. 6, Telšiai	52690,62	1255,66	53946,28
27	Žemaitės g. 29, Telšiai	242370,71	13013,4	255384,11
	<b>Iš viso:</b>	<b>2197024,96</b>	<b>91166,19</b>	<b>2288191,15</b>

Direktorė



Jurgita Petrauskienė

Vyr. buhalterė

Reda Žimkienė

UŽDAROSIOS AKCINĖS BENDROVĖS  
TELŠIŲ BUTŲ ŪKIO 2025 METŲ  
VADOVYBĖS ATASKAITA

**I SKYRIUS**  
**BENDROJI INFORMACIJA**

Uždaroji akcinė bendrovė Telšių butų ūkis įregistruota 1990 m. lapkričio 26 d. adresu Plungės g. 29, Telšiai, el. paštas [info@tbukis.lt](mailto:info@tbukis.lt), interneto svetainės adresas: [www.tbukis.lt](http://www.tbukis.lt). 2025 m. gruodžio 9 d. Savivaldybės įmonė Telšių butų ūkis reorganizuota ir įregistruota Uždaroji akcinė bendrovė Telšių butų ūkis. Bendrovės vienintelis akcininkas Telšių rajono savivaldybė (įm. Kodas 111101724). Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, įmonės kodas 180102018, PVM kodas LT801020113. Telšių rajono savivaldybė yra vienintelis Bendrovės akcininkas

**Bendrovės vizija** – Ilgalaikėje perspektyvoje tapti patikima, inovatyvia ir pirmaujančia bendrove, teikiančia aukštos kokybės būsto priežiūros, infrastruktūros valdymo ir renovacijos paslaugas. Siekiame būti vertinami už operatyvumą, profesionalumą bei atsakomybę, kryptingai plečiant veiklą ir prisidedant prie Telšių rajono gyventojų gyvenimo kokybės gerinimo.

**Bendrovės misija** – teikti kokybiškas paslaugas, patiriant mažiausias išlaidas ir nedarant žalos aplinkai, skaidriai ir atsakingai tenkinant klientų interesus. Aktyviai skatinti renovacijos ir modernizavimo procesus, diegti aplinkai draugiškus sprendimus, siekti socialinės atsakomybės ir kurti ilgalaikę vertę bendruomenei.

**Bendrovės vertybės** – **Stabilumas** -nuosekliai stipriname pozicijas rinkoje, siekiama ilgalaikio augimo. Mūsų veikla pagrįsta atsakingu planavimu, veiklos tęstinumu bei orientacija į ilgalaikę naudą klientams ir bendruomenei. **Atsakomybė** - kiekvieną sprendimą grindžiame atsakomybe prieš gyventojus, partnerius, aplinką ir įmonės kolektyvą. Veiklą vykdome laikydamiesi aukščiausių etikos standartų ir teisinių reikalavimų. **Kokybė** - įsipareigojame užtikrinti nepriekaištingą teikiamų paslaugų kokybę. Mūsų veiklos pagrindas – kokybės kontrolė, nuolatinis procesų tobulinimas ir klientų lūkesčių vykdymas. **Profesionalumas** – vertiname ir ugdome savo darbuotojus – kiekvienas jų atsakingai žiūri į savo veiklą, yra kompetentingas, iniciatyvus, sąžiningas ir nuolat tobulėjantis. Laikomės duotų pažadų ir veikiame laikydamiesi aukščiausių profesinių standartų. **Bendradarbiavimas** - kuriame partnerystėmis grįstus ryšius su gyventojais, verslo subjektais ir institucijomis. Tikime, kad bendradarbiavimas skatina naujas idėjas, inovacijas ir leidžia

pasiekti geresnių rezultatų. **Viešumas** - esame atviri visuomenei – siekiame skaidrumo visose veiklos srityse. Užtikriname informacijos prieinamumą, skatiname dalyvavimą sprendimų priėmimo ir kuriame pasitikėjimu grįstą santykį su bendruomene.

## **II SKYRIUS BENDROVĖS VEIKLOS APRAŠYMAS**

### **1. Bendroji dalis tikslai ir uždaviniai**

Bendrovė vykdo veiklą vadovaudamasi Bendrovės įstatais, patvirtintais Telšių rajono savivaldybės mero 2025 m. spalio 15 d. Nr. M1-683 potvarkiu, Savininko lūkesčių raštu, patvirtintu 2025 m. sausio 22 d. Telšių rajono savivaldybės mero potvarkiu Nr. M1-37 „Dėl savivaldybės lūkesčių rašto Telšių rajono savivaldybės įmonei Telšių butų ūkiui patvirtinimo“, Lietuvos Respublikos įstatymais, kitais teisės aktais.

Bendrovės valdymo organai yra: vienintelis akcininkas Telšių rajono savivaldybė, vienasmenis valdymo organas – bendrovės direktorius.

Bendrovės vykdoma veikla:

- Lietuvos Respublikos Vyriausybės ir Telšių rajono savivaldybės mero nustatyta tvarka bendrovė vykdo daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimą ir techninę priežiūrą.
- 2013 m. kovo 21 d. Telšių rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr.T1-106 „Dėl Telšių rajono energetinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programos įgyvendinimo administratoriaus skyrimo“ Bendrovė paskirta Telšių rajono energetinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programos įgyvendinimo administratoriumi.
- Uždaroji akcinė bendrovė Telšių butų ūkis yra atestuota įmonė, kuriai Valstybinės energetikos reguliavimo tarybos atestatas Nr. T-0274 suteikia teisę eksploatuoti šilumos tinklų bei šilumos punktų įrenginius.
- Uždaroji akcinė bendrovė Telšių butų ūkis yra atestuota įmonė, kuriai Valstybinės energetikos reguliavimo tarybos atestatas Nr. E-0506 suteikia teisę atlikti elektros tinklo ir įrenginių iki 1000 V, specialiųjų elektros įrenginių bei elektros instaliacijos iki 1000 V eksploatavimo darbus.
- Statybos produkcijos sertifikavimo centro išduotas kvalifikacijos atestatas Nr. 3787, kuriuo suteikta teisė būti ypatingo statinio statybos rangovu.
- Pavojingų atliekų tvarkymo licencija Nr.001304
- Sertifikatas patvirtintas vadybos sistemos atitiktį ISO 1400:2015

- Visuomenės sveikatos priežiūros veiklos licencija, verstis kenkėjų kontrole (dezinfekcija, dezinsekcija) Nr. VSL-790;
- Savivaldybės nuosavybės teise priklausančių būstų administravimas.
- daugiabučių gyvenamųjų namų bendrosios nuosavybės administravimas ir su tuo susijusi veikla;
- daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektų administravimas;
- savivaldybės komunalinių atliekų tvarkymas bei tvarkymo paslaugos teikimo administravimas;
- miesto priežiūros ir tvarkymo darbai;
- elektros, vandentiekio, šildymo ir oro kondicionavimo sistemų įrengimas ir priežiūra;
- elektros įrangos ir kitų įtaisų įrengimas, remontas, elektros perdavimas, elektros paskirstymas ir jos pardavimas;
- šalto ir karšto vandens tiekimas;
- šiukšlių gamybos ir kitokių atliekų (pavojingų ir nepavojingų) rinkimas, transportavimas ir apdorojimas;
- vandens nuotekų ir kanalizacijos sistemų priežiūra;
- Kraštovaizdžio bei viešųjų erdvių tvarkymas;
- Atliekų surinkimas ir tvarkymas.

Bendrovė yra akcininko valdoma įmonė, todėl privalo ne tik siekti Bendrovės verslo vertės augimo, bet vykdyti veiklą pagal aukščiausius skaidrumo, valdysenos, etikos kriterijus.

Akcininkas tikisi, kad Bendrovė taps modernia ir šiuolaikiška bendrove, teikiančia aukščiausios kokybės paslaugas. Tikimasi, kad Bendrovė nuosekliai plės bendrovės teikiamų paslaugų spektrą, lanksčiai ir greitai reaguos į rinkos reikalavimus bei pokyčius bei nuolat ieškos techninių sprendimų plėtojant bendrovės veiklą, optimizuos patiriamas sąnaudas ir išlaidas, gerins pajamų surinkimą, kad nepatirtų nuostolių.

**Savivaldybei svarbių funkcijų užtikrinimas.** Bendrovė už konkurencingas kainas vykdo miesto viešųjų erdvių priežiūrą, atlieka daugiabučių gyvenamųjų namų bendro naudojimo objektų administravimą ir techninę priežiūrą, Savivaldybei priklausančių įstaigų elektros ir santechnikos priežiūrą, renka atliekas iš miesto viešųjų erdvių. Bendrovė prižiūri šildymo ir karšto vandens sistemas daugiabučiuose gyvenamuose namuose ir įstaigose pagal pasirašytas sutartis. Pagal naują daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programą Bendrovė vykdo daugiabučių namų renovacijos organizavimą bei administravimą, vykdo šilumos daviklių rodmenų perdavimą.

Bendrovė dalyvauja konkursuose dėl darbų, atitinkančių Bendrovės veiklos pobūdį, atlikimo, siūlydama konkurencingas kainas.

**Efektyvi veikla.** Bendrovė užtikrina efektyvią ir geriausią valdymo praktiką atitinkantį valdymą, atsižvelgdama į Telšių rajono gyventojų, esamų ir potencialių klientų poreikius ir lūkesčius, besikeičiančią ekonominę, socialinę aplinką, teikti profesionalias ir kokybiškas paslaugas, nuolat investuoti į paslaugų plėtros galimybes bei darbuotojų darbo kokybės gerinimą. Bendrovė siekia mažinti savikainą ir siekia pelno.

**Skaidrumas.** Bendrovėje įdiegtos korupcijos prevencijos ir rizikų valdymo priemonės, o viešieji pirkimai atliekami, vadovaujantis Lietuvos Respublikos viešųjų pirkimų įstatymo nuostatomis. Bendrovė užtikrina, kad viešai būtų skelbiama įmonės strategija ar bent jos santrauka, veiklos ataskaitos, vadovų darbo užmokestis ir kita teisės aktais nustatyta informacija.

**Socialinė atsakomybė.** Bendrovė užtikrina darbuotojams sąžiningą ir rinkos sąlygas atitinkantį darbo užmokestį ir aplinką.

**Atsakomybė.** Vadovaudamasi galiojančiais teisės aktais Bendrovė Akcininkui teikia bendrovės veiklos strategiją ir jos įgyvendinimo ataskaitą, metinius bendrovės veiklos planus ir jų vykdymo ataskaitas, metinių ir tarpinių finansinių ataskaitų rinkinių, Bendrovės metinių ir tarpinių pranešimų, auditoriaus išvadų ir finansinių ataskaitų audito ataskaitų, kitų Bendrovės dokumentų, kurie turi būti vieši pagal įstatymus, taip pat kitų Bendrovės įstatuose nurodytų dokumentų kopijas.

**Valdysenos lūkestis.** Bendrovės direktorius iš anksto informuoja akcijų valdytoją ne tik apie esminius sprendimus, bet ir apie kitus potencialiai su Akcininko interesais susijusius svarbius sprendimus:

- potencialius teisinius ginčus;
- esminius pokyčius Bendrovės veikloje;
- galimą Bendrovės vadovo, darbuotojų ar susijusių šalių sukčiavimą;
- planuojamą didelio masto darbuotojų atleidimą;
- planuojamus stambius įsigijimus, pardavimus ar kitus sandorius;
- Bendrovės sandorius su susijusiomis šalimis;
- galimą žalą visuomenei, gamtai, ekonomikai ir valstybės saugumui;
- bet kokio masto korupciją ar politinę intervenciją;
- kitas esmines rizikas, keliančias grėsmę Bendrovės veiklai ir (ar) reputacijai.

Bendrovė veikia stipriai reguliuojamoje aplinkoje, vadovaudamasi vietos ir nacionaliniais teisės aktais. Politiniai sprendimai tiesiogiai veikia bendrovės veiklą, veiklos apimtį, viešųjų pirkimų sąlygas bei paslaugų kokybę. Aktyviai dalyvauja savivaldybės tarybos ir kitų institucijų svarstymuose. Užmezga strategines partnerystes su vietos politikos formuotojais dėl stabilumo, rengia analizes, kaip politiniai sprendimai paveikia veiklos rizikas ir galimybes.

Bendrovės veikla priklauso nuo sudaromų Viešųjų pirkimų sutarčių, ES struktūrinių fondų paramos (pvz., renovacijos programos) ir gyventojų mokumo. Dėl gyventojų skurdo ir nedarbo lygio didėja įsiskolinimas už paslaugas, infliacija didina paslaugų savikainą, bendrovė rengia aiškų skolų valdymo planą (pvz., socialinis darbas su skolininkais, mokėjimo grafikų sudarymas). Gyventojų socialinė padėtis tiesiogiai įtakoja įmonės paslaugų poreikį, veiklos sudėtingumą ir rizikas. Dalis gyventojų nesilaiko sutarčių, o viešoji erdvė patiria vandalizmą. Bendrovė siekia inicijuoti švietimo programas gyventojams apie atsakingą naudojimąsi būstu, stiprinti bendruomenių įsitraukimą į daugiabučių namų renovacijos sprendimų priėmimą.

Bendrovė susiduria su būtinybe modernizuoti sistemas, diegti išmanius sprendimus, investuoti į išmanią įrangą ir procesų skaitmenizavimą (pvz., avarių registravimo sistema), siekia bendradarbiavimo su technologijų tiekėjais.

Bendrovės veikla turi tiesioginį poveikį aplinkai – šildymo efektyvumas, atliekų tvarkymas, teritorijų priežiūra. Bendrovės tikslas užtikrinti, kad visos veiklos atitiktų naujausius aplinkosaugos reikalavimus ir teisės aktus, plėtoti tvarumą.

Bendrovės veikla griežtai reglamentuojama Energetikos, Aplinkos, Savivaldybių teisės aktais. Nuolatiniai teisės aktų pokyčiai reikalauja lankstumo.

Formuojant verslo strategiją, labai svarbu tiksliai įvardinti savo verslo stipriąsias ir silpnąsias puses bei objektyviai įvertinti konkurentų veiklą ir verslą įtakojančius išorinius veiksnius. SSGG analizė yra modelis, nurodantis bendrovės strateginių planų vystymo kryptį ir suteikiantis jiems pagrindą. SSGG atspindi stiprybes (ką organizacija yra pajėgi atlikti), silpnības (ko organizacija negali atlikti), galimybes (potencialiai naudingos sąlygos organizacijai) ir grėsmes (potencialiai nenaudingos sąlygos organizacijai).

STIPRYBĖS	SILPNYBĖS
1. Ilgametė darbuotojų ir bendrovės patirtis.	1. Darbuotojų trūkumas.
2. Reguliariai keliama darbuotojų kvalifikacija.	2. Stiprūs konkurentai rinkoje.
3. Įdiegta mokesčių apskaitos sistema už komunalines paslaugas.	3. Neefektyvus sprendimų priėmimas valdymo grandyje, biurokratija.
4. Optimizuota darbų organizavimo struktūra.	4. Neveikianti motyvacinė sistema.
5. Lyderystė šildymo sistemų priežiūroje Telšiuose.	5. Gyventojų įsiskolinimai už paslaugas.
6. Profesionalios darbuotojų komandos (santeknikai, elektrikais, šilumininkai).	6. Socialinių būstų nepriežiūra (nuomininkų).
7. Visa reikalinga įranga sistemų priežiūrai ir aptarnavimui.	7. Trūksta užsakymų naujoms paslaugoms (pvz., dezinfekcija, laiptinių valymas).
8. Greita reakcija į avarines situacijas.	8. Neišnaudotos technikos nuomos galimybės.
9. Patirtis daugiabučių namų administravime.	9. Blogas bendrovės įvaizdis, žemas pasitikėjimas.
10. Strategiškai patogi bazės vieta mieste.	10. Neišnaudojamos IT sistemos, darbų rankinis atlikimas.

	11. Nepakankamas apmokymas ir mažas atlyginimas – sudėtinga pritraukti kvalifikuotus darbuotojus. 12. Ankstesni renovacijos brokai, mažinantys paslaugų kokybę. 13. Pasenusi techninė ir IT bazė, ribotas finansavimas.
<b>GALIMYBĖS</b>	<b>GRĖSMĖS</b>
1. Plėsti paslaugų spektrą pagal gyventojų poreikius. 2. Intensyvinti bendrovės reklamą. 3. Didinti darbo našumą ir optimizuoti procesus. 4. Plėsti rinkos dalį, aktyviai dalyvauti konkursuose. 5. Efektyviai naudoti transporto ūkį ir techniką. 6. Dalyvauti paslaugų tiekimo konkursuose. 7. Gerinti darbų kokybę ir terminus – stiprinti pozicijas. 8. „Viskas vienoje vietoje“ paslaugų principas – patogų klientui. 9. Lanksti ir skaidri kainodara gali pritraukti įvairių klientų.	1. Riboti ištekliai ir jų reguliavimas. 2. Didelės investicijos į technologijas. 3. Politinės-teisinės aplinkos nestabilumas. 4. Kvalifikuotos darbo jėgos trūkumas. 5. Dideli logistikos kaštai. 6. Nepakankamas biudžetas prisitaikyti prie rinkos pokyčių. 7. Nepalankūs savivaldybės tarybos sprendimai.

## 2. Valdymas ir struktūra

Bendrovės valdymo organai:

- Bendrovės savininko teises ir pareigas įgyvendinanti institucija – Telšių rajono savivaldybės administracija;
- vienasmenis valdymo organas – Bendrovės direktorius.

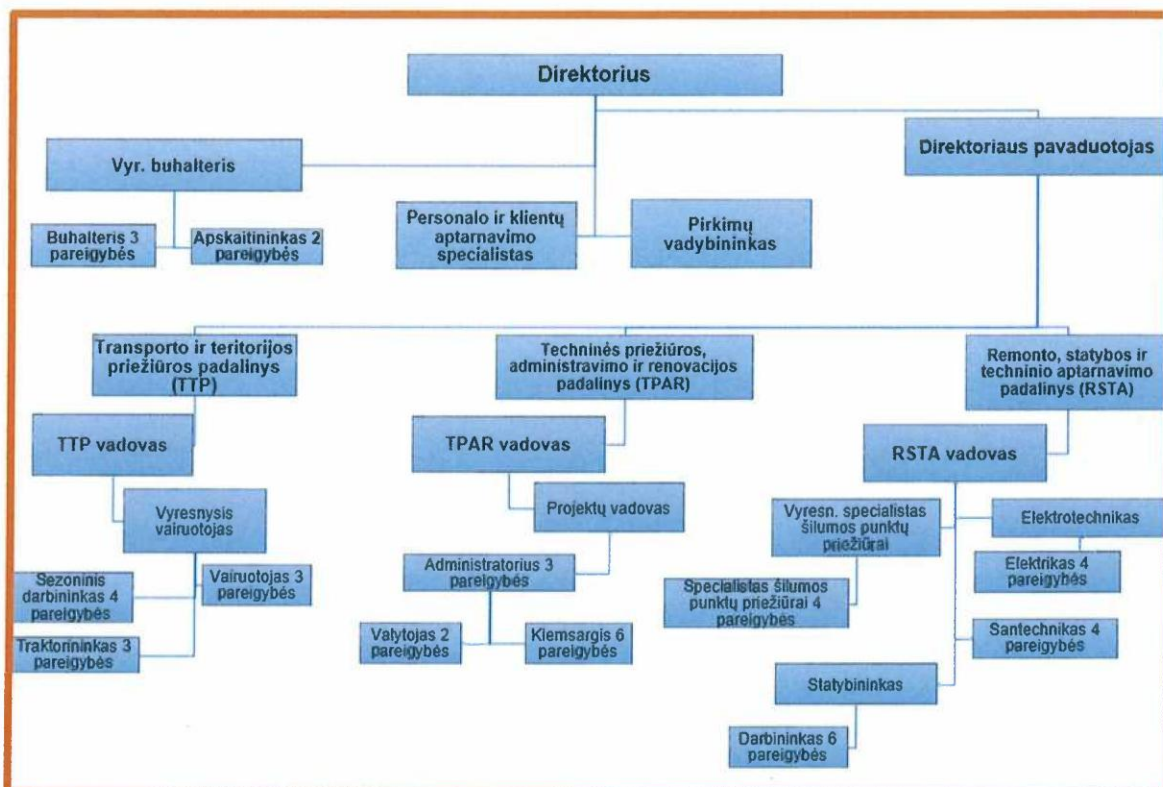
Bendrovės direktorius yra vienasmenis valdymo organas, kuris organizuoja kasdienę įmonės veiklą bei veikia įmonės vardu pagal LR valstybės ir savivaldybės įmonių įstatymą, Bendrovės įstatuose ir pareiginiuose nuostatuose nustatytą kompetenciją.

Nuo 2024 m. birželio 18 d. Bendrovės vadovės pareigas eina Jurgita Petrauskienė.

## 3. Bendrovės organizacinė struktūra ir žmogiškieji ištekliai

Ne viena bendrovė susiduria su situacija, kai dubliuojasi arba atliekamos nereikalingos bendrovei funkcijos, pasidalinimas informacija lėtėja, atsakomybių ribos tampa neaiškios. Visa tai lemia, kad bendrovė praranda greitį, lankstumą bei efektyvumą. Būtent Bendrovės struktūros ir darbo organizavimo sprendimai padeda sukurti tokią valdymo struktūrą, kuri visų pirma padėtų siekti užsibrėžtų tikslų, tinkamai atlieptų į vidaus ir aplinkos iššūkius bei užtikrintų efektyvumą ir

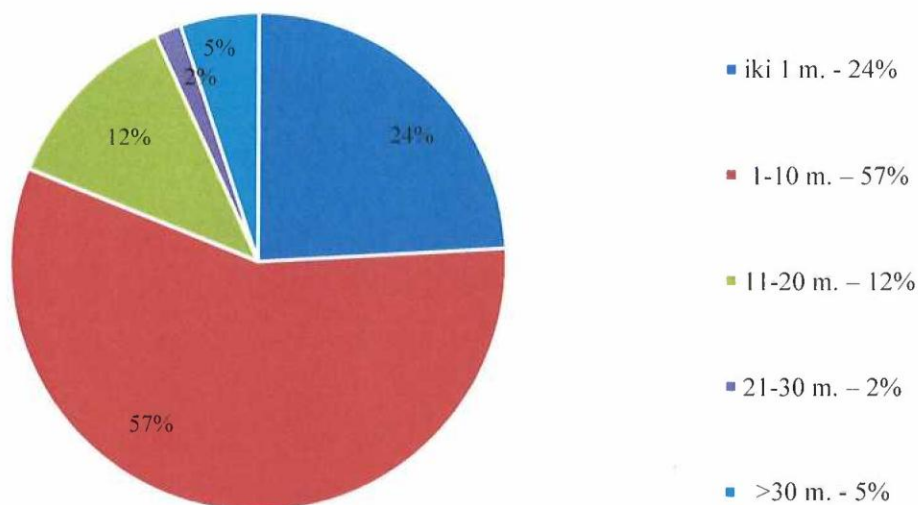
skaidrumą. 2024 m. gruodžio 20 d. atnaujinta Bendrovės organizacinė struktūra, patvirtinta Telšių rajono savivaldybės Mero potvarkiu Nr. M1-808, kuri įsigaliojo nuo 2025 m. sausio 1 d. (1 pav.)



1 pav. Uždaros akcinės bendrovės Telšių butų ūkio organizacinė struktūra

2024 m. gruodžio 31 d. dirbo 55 darbuotojai. Per 2024 m. 17 darbuotojų priimta, 16 atleista. Vidutinis darbuotojų skaičius 2024 m. – 55 darbuotojai. 2025 m. gruodžio 31 d. dirbo 58 darbuotojai. Per 2025 metus priimta 31 darbuotojas, atleisti 28 darbuotojai. Vidutinis darbuotojų skaičius 2025 metais – 58 Įmonės veiklos kokybei įtakos turi darbuotojų sukaupta darbinė patirtis bei turimos kompetencijos (2 pav.).

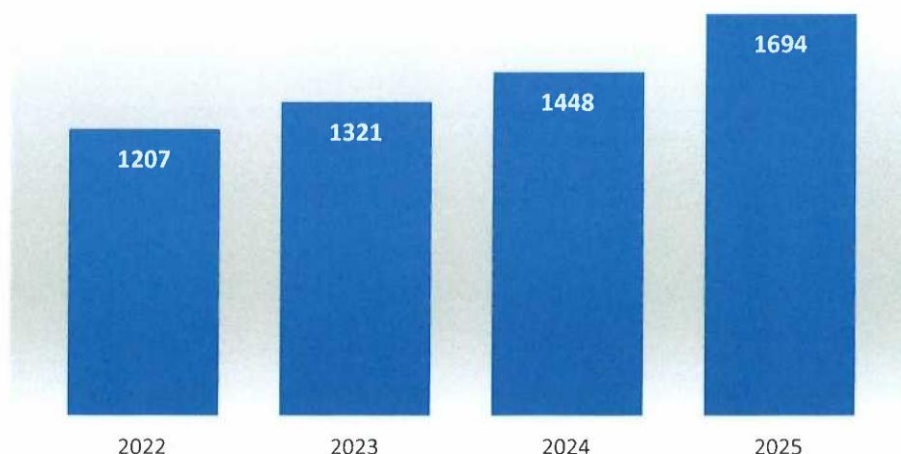
## Darbuotojų darbo stažas bendrovėje



2. pav. Uždarnosios akcinės bendrovės Telšių butų ūkio darbuotojų pasiskirstymas pagal darbo stažą

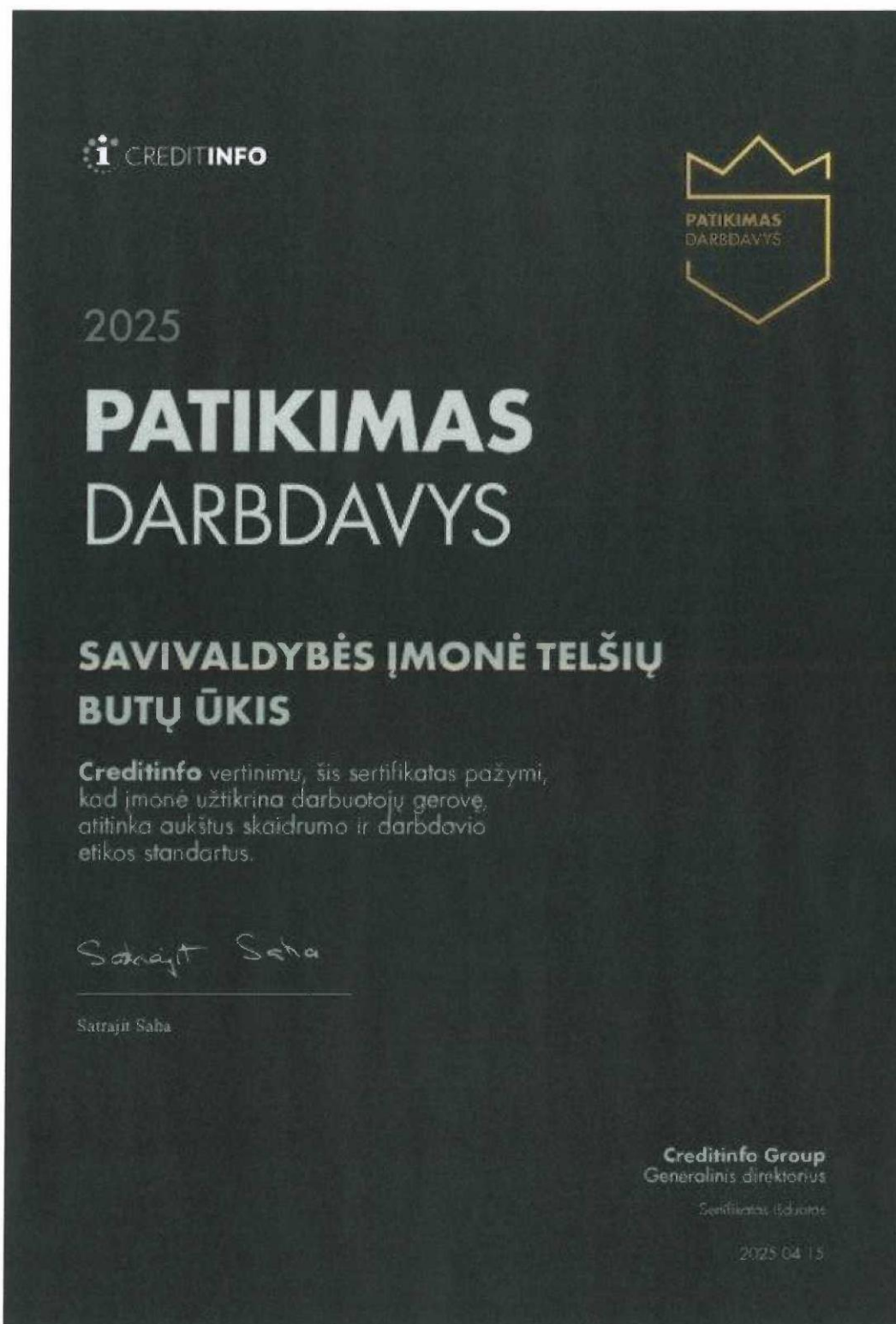
Bendrovės darbuotojų darbo užmokesčio augimas priklauso nuo minimalios mėnesinės algos, valstybės politikų, teisėjų, valstybės pareigūnų, valstybės tarnautojų, valstybės ir savivaldybių biudžetinių įstaigų darbuotojų pareiginės algos (atlyginimo) bazinio dydžio kilimo bei nuo Bendrovės veiklos rodiklių, darbuotojų kompetencijų bei pasiektų darbo rezultatų. Darbuotojams teikiamos socialinės garantijos, išmokama pašalpa mirus šeimos nariui, sudaromos sąlygos mokytis ir kelti kvalifikaciją. Darbo užmokestis nustatomas laikantis motyvuotos darbo užmokesčio sistemos ir skaičiuojamas vadovaujantis teisės aktų reikalavimais, apmokama už viršvalandžius, poilsio ir švenčių dienas. Bendrovės vidutinio darbo užmokesčio augimas parodytas 3 pav.

## Vidutinis darbuotojų bruto darbo užmokestis



3 pav. Uždarnosios akcinės bendrovės Telšių butų ūkio darbuotojų vidutinis bruto darbo užmokestis 2022 – 2025 m.

2025 metais bendrovės Creditinfo vertinimu Uždarajai akcinei bendrovei Telšių butų ūkis buvo suteiktas sertifikatas „Patikimas darbdavys“. Šis sertifikatas pažymi, kad bendrovė užtikrina darbuotojų gerovę, atitinka aukštus skaidrumo ir darbdavio etikos standartus.



#### 4. Svarbūs ir reikšmingi 2025 m. įvykiai

Bendrovė, siekdama didinti veiklos efektyvumą, modernizuoti klientų aptarnavimo procesus ir užtikrinti aukštą teikiamų paslaugų kokybę, naudoja Klientų aptarnavimo ir atsiskaitymo už suteiktas paslaugas administravimo sistemą „Mokesta“ bei papildomą funkcionalumą „Payment-Link“. Šie skaitmeniniai sprendimai suteikia galimybę atsisakyti popierinių sąskaitų – gyventojai SMS žinutėmis arba elektroniniu paštu gauna pranešimus su nuoroda į einamojo mėnesio sąskaitą bei esamą balansą.

Skaitmenizuodama atsiskaitymo procesus bendrovė nuosekliai įgyvendina tvarios veiklos principus – mažina popieriaus naudojimą, prisideda prie gamtos išteklių tausojimo, mažina administracinių procesų poveikį aplinkai ir skatina aplinkai draugiškus klientų aptarnavimo sprendimus. Elektroninių paslaugų plėtra leidžia efektyviau naudoti išteklius, mažinti veiklos sąnaudas bei didinti paslaugų prieinamumą klientams.

2024 m. buvo pakeista įmonės struktūra kuri įsigaliojo nuo 2025 m. sausio 1 dienos. Dėl didesnės kontrolės, atsakomybės ir aiškesnio valdymo bei Bendrovės veiklos rezultatų vertinimo tikslais buvo panaikinta liftininkų pareigybė, keičiama vyresniojo vairuotojo- mechaniko pareigybė į vyresnįjį vairuotoją, bei sukuriama nauja pirkimų vadybininko pareigybė. Pirkimų vadybininkas analizuotų rinką, ieškotų naujų tiekėjų, užtikrintų pirkimų planavimą ir valdymą, ruošų pirkimų sutartis, užtikrintų ekonomišką resursų naudojimą ir didintų Įmonės efektyvumą.

Vadovaujantis Bendrovės patvirtintu 2025 – 2030 metų veiklos strategijos planu, Bendrovė nuosekliai vykdo išsikeltas užduotis:

Eil. Nr.	Įmonės veiklos rodiklio pavadinimas	Siektinas rodiklis per metus	2025 m. pasiektas rodiklis
1.	Pertvarkyti Įmonę į uždarąją akcinę bendrovę	Iki 2025 metų pabaigos	Uždaroji akcinė bendrovė įregistruota juridinių asmenų registre 2025 m. gruodžio 9 dieną.
2.	Įmonės administruojamų namų Telšių rajone skaičiaus didėjimas lyginant su praėjusiais metais, proc.	Ne mažiau kaip 3 proc. kasmet	7,89 proc.
3.	Savivaldybės ir socialinių būstų gyventojų, kurie nesilaiko būsto	Ne mažiau kaip 8 proc. kasmet	9 proc.

	nuomos sutarčių nuostatų, skaičiaus mažėjimas, proc.		
4.	Modernizuotų daugiabučių namų skaičiaus didėjimas kasmet	Ne mažiau 4 vnt.	5 vnt
5.	Įmonės modernizavimo įgyvendintų priemonių skaičius	Ne mažiau kaip 1 kasmet	1
6.	Gyventojų pasitikėjimo ir pasitenkinimo UAB Telšių butų ūkio teikiamomis paslaugomis reitingo augimas – Savivaldybės administracijos vykdomas gyventojų nuomonės tyrimas	Ne mažiau kaip 4 proc. kas dvejus metus	2024 m. metais buvo atliktas vertinimas . 2025 m. nevertinama

4 pav. Uždarnosios akcinės bendrovės Telšių butų ūkis veiklos rodiklių įgyvendinimas

#### 4.1 Pagrindinė bendrovės vykdoma veikla

Bendrovė yra atnaujinimo (modernizavimo) daugiabučiuose gyvenamuose namuose programos įgyvendinimo administratoriumi. Bendrovės veikla 2025 metais:

- Baigti atnaujinti (modernizuoti) 5 daugiabučiai namai: Luokės g. 85, Masčio g. 8, Birutės g. 12, Kęstučio g. 15, Masčio 48 Telšiai.
- Vykdomi atnaujinimo (modernizavimo) projektai 6 daugiabučiuose gyvenamuose namuose – Dariaus ir Girėno g. 24; S. Daukanto g. 32; Luokės g. 75; Žemaitės g. 28, Žemaitės g. 59, Sedos g. 23 Telšiuose.
- 2025 m. pasirašytos 11 statybos rangos darbų su projektavimų atnaujinimo (modernizavimo) sutartys dėl daugiabučių namų Lygumų g.5; Luokės g. 71; Luokės g. 77; Laisvės g.10; Kauno g. 5; Taikos g.7; Vilniaus g. 6; Vilniaus g. 8; Vilniaus g.28; Vilniaus g. 34; Žemaitės g. 43.
- 2025 m. 11 daugiabučių gyvenamųjų namų nusprendė dalyvauti atnaujinimo (modernizavimo) projekte buvo nupirkti atnaujinimo (modernizavimo) Investiciniai projektai – Luokės g. 67; Muziejaus g. 73; Rambyno g. 22; Dariaus ir Girėno g. 6, Varniuose; Lygumų g. 80; Masčio g. 36; Telšės g. 7; Vilniaus g. 36; Stoties g. 8; Sedos g. 19; Taikos g.11.
- 2025 m. 2 namai – Luokės g. 85 ir Masčio g. 8, užbaigus atnaujinimo (modernizavimo) programą gavo iš Valstybės paramą iš Aplinkos projektų valdymo agentūros.
- Suorganizuotas 179 susirinkimas su administruojamųjų daugiabučių namų gyventojais dėl administravimo, šildymo ir karšto vandens sistemų prižiūrėtojo pasirinkimo, daugiabučių atnaujinimo (modernizavimo) klausimais.

- 2025 m. pradėta papildomai administruoti 12 daugiabučių gyvenamųjų namų. Iš viso administruojamų daugiabučių namų 2025 m. pabaigai – 164.
- Atliktos 948 nuolatinio stebėjimų techninės priežiūros apžiūros – 1 namui 1 kartas kas du mėnesiai. Tai pat atliktos 324 kasmetinės apžiūros – du kartus per metus – prieš ir po šildymo sezonų.
- Per 2024 m. nuvalyta 1 324 620 kv. m. teritorijos. 2025 m. nuvalyta 1 378 920 kv.m. teritorijos, tai sudaro 4,09 proc. didesnę plotą negu 2024 metais. 2025 m. iš teritorijos priežiūros Bendrovė gavo pajamų 162 421 eur.
- Bendrovė neapsiriboja vien tik daugiabučių gyvenamųjų namų administravimu, bet teikia ir papildomas paslaugas – laiptinių valymo paslaugą. 2025 metais buvo valomos 66 laiptinės, gauta pajamų 34 351 Eur.
- Atlikta darbų iš kaupiamų lėšų už 325 794 Eur be PVM. Savo jėgomis bendrovė atliko darbų iš kaupiamų lėšų už 274 611 Eur
- Bendrovė administruoja Savivaldybei nuosavybės teise priklausančius socialinius būstus ir savivaldybės nuomojamus būstus. 2025 m. Prižiūrėjo 83 savivaldybės būstus ir 235 socialinius būstus. 2025 m. buvo atliktos 247 šių būstų patikros. Už savivaldybės nuosavybės teise prižiūrimus būstus 2025 m.. gauta 54377 Eur pajamų.
- 2025 m. buvo vykdoma LR Aplinkos projektų valdymo agentūros „Suskystintų naftos dujų balionų daugiabučiuose pakeitimo kitais energijos šaltiniais programa“ - įgyvendinta 1 daugiabutyje Rambyno g. 18, Telšiai. Skirta ir išmokėta gyventojams 2420 Eur lėšų po 242 Eur kiekvienam butui, iš kurio pašalintas suskystintų naftos dujų (SND) balionas, kompensuojant už įsigytą viryklę.
- Pagal sudarytas sutartis 2025 m. Bendrovė prižiūrėjo viešąsias teritorijas bei teikė atliekų surinkimo ir tvarkymo paslaugą. Iš šių paslaugų teikimo bendrovė gavo pajamų 262 852 Eur.

## **5. Bendrovės investicijos**

2025 m. bendrovė įsigijo ilgalaikio turto už 15 323 Eur.

- automobilis VW Cady – 5 488 Eur
- transporto – degalų stebėjimo sistema - 6100 Eur
- nuotekų vamzdžių valymo įrenginys – 1736 Eur
- stacionarus kompiuteris – 1280 Eur
- įranga aplinkos priežiūros darbams – pjūklas T540X Markl – 719 Eur

2025 m. bendrovėje buvo vykdomas pertvarkymas. Tuo tikslu visas bendrovės turtas nepriklausomų turto vertintojų buvo įvertintas. Po vertinimo bendrovės turto vertė padidėjo 578 702 Eur.

Bendrovės ilgalaikio turto vertė parodyta I lentelėje.

### Bendrovės ilgalaikis turtas

Eil. Nr.	Pavadinimas	Įsigijimo vertė Eur	Nusidėvėjimas Eur	Likutinė vertė
1	Programinė įranga	50 421	39 056	11 365
2	Pastatai ir statiniai	885 416	139 129	746 287
3	Transporto priemonės	701 007	297 239	403 767
4	Kita įranga, prietaisai, įrankiai ir įrenginiai	253 128	147 489	105 639
<b>Iš viso turto:</b>		<b>1 889 972</b>	<b>622 913</b>	<b>1 267 058</b>

5 pav. Uždarosios akcinės bendrovės Telšių butų ūkis ilgalaikio turto suvestinė

### III SKYRIUS

#### Bendrovės finansiniai rezultatai

##### 1. Bendrovės ūkinės ir finansinės veiklos užduočių vertinimo rodikliai

Bendrovė vadovaujasi Telšių rajono savivaldybės valdomų įmonių strategijų sudarymo, atnaujinimo ir įgyvendinimo, pasiektų veiklos tikslų atitikties joms nustatytiems veiklos tikslams vertinimo tvarkos aprašu, patvirtintu Telšių rajono savivaldybės tarybos 2023 m. lapkričio 30 sprendimu Nr. T1-315 „Dėl Telšių rajono savivaldybės valdomų įmonių strategijų sudarymo, atnaujinimo ir įgyvendinimo, pasiektų veiklos tikslų atitikties joms nustatytiems veiklos tikslams vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ bei 2025 m. gruodžio 23 d. mero potvarkiu „Dėl Akcininko lūkesčių rašto Uždarajai akcinei bendrovei Telšių butų ūkiu“ Nr. M1-849 ir vertina, ar įgyvendinti Bendrovės siektini veiklos rodikliai, kurie turi būti arba artėti prie nustatytų dydžių. Ūkinės ir finansinės veiklos užduočių vertinimo rodiklių grupė vertinama teigiamai, kai tenkinama pusė ar daugiau grupės rodiklių, pagal nurodytas ribas. (1 lentelė).

Eil. Nr.	Finansiniai veiklos efektyvumo rodikliai	Rodiklio reikšmė	2025 m. pasiektas rodiklis
1.	Grynasis pelningumas. (Nuostolių mažinimas, lyginant su parėjusiais metais)	≥2-3 proc.	pasiektas grynasis

			pelnas 4538 Eur
2.	Pirkėjų išsiskolinimo apyvartumas (dienomis)	≤60	38
3.	Įmonės bendro vidutinio darbo užmokesčio augimas	≥4 proc. per metus	16 %

1 lentelė. Uždarosios akcinės bendrovės Telšių butų ūkio ūkinės ir finansinės veiklos užduočių vertinimo rodikliai

## 2. Bendrovės veiklos rodikliai

Nors Bendrovės pajamos kasmet auga, tačiau dėl didėjančio darbo užmokesčio, kylančių kainų didėja ir sąnaudos. Visa tai daro įtaką ir Įmonės veiklos rezultatui (3 lentelė).

Pavadinimas	2022	2023	2024	2025
Pajamos	1 202 847	1 411 879	1 533 936	1 802 391
Sąnaudos	1 290 958	1 658 116	1 568 230	1 785 961
Kita veikla	3 690	3 289	122	2039
Finansinė veikla	-4 134	-2 787	-6 276	-10557
Pelno mokestis	0		0	3374
Grynasis pelnas (nuostolis)	-88 555	-245 735	-40 448	4538

2 lentelė. Uždarosios akcinės bendrovės Telšių butų ūkio pajamos-sąnaudos 2022-2025 m.

## 3. Bendrovės pajamos

Ataskaitiniais finansiniais metais bendrovės pajamos siekė 1 805 809 Eur ir, palyginti su praėjusiais finansiniais metais (1 534 505 Eur), padidėjo 271 304 Eur, arba 17,7 proc. Pajamų augimą lėmė išaugusios statybos, techninės priežiūros bei administravimo veiklos apimtys.

Didžiausią teigiamą įtaką pajamų augimui turėjo:

- statybos remonto darbų pajamos, kurios padidėjo 85 proc., reikšmingai išaugus vykdomų darbų apimtims;
- DGN administravimo pajamos, augusios 112 proc., plečiantis administruojamų objektų skaičiui;
- techninės priežiūros pajamos, padidėjusios 108 proc.;
- teritorijų priežiūros pajamos, kurios augo 15 proc.;
- elektros įrenginių remonto darbų pajamos, padidėjusios 13 proc.;
- kredito už renovaciją administravimo pajamos, augusios 10 proc.

Stabilų augimą taip pat išlaikė šildymo sistemų ir liftų priežiūros veiklos, kurių pajamos padidėjo po 1 proc., išlaikant pastovias paslaugų apimtis.

Tuo tarpu dalyje veiklų, fiksuotas pajamų mažėjimas:

- kitų pajamų suma sumažėjo 66 proc.;
- renovacijos projektų įgyvendinimo administravimo pajamos sumažėjo 33 proc.;
- tarpininkavimo darbų pajamos – 15 proc.;
- santechnikos darbų pajamos – 12 proc.;
- atliekų surinkimo ir tvarkymo pajamos – 5 proc.;
- savivaldybės būstų administravimo bei nuomos pajamos nežymiai mažėjo (1–3 proc.).

Ataskaitiniais metais taip pat gautos pajamos iš patalpų ir laiptinių valymo paslaugų, kurios prisidėjo prie bendro paslaugų teikiamo portfelio. Apibendrinant galima teigti, kad bendrovės pajamų struktūra tapo labiau orientuota į techninės priežiūros, administravimo ir statybos remonto veiklas, kurios ir toliau išlieka pagrindiniais pajamų augimo veiksniais (3 lentelė).

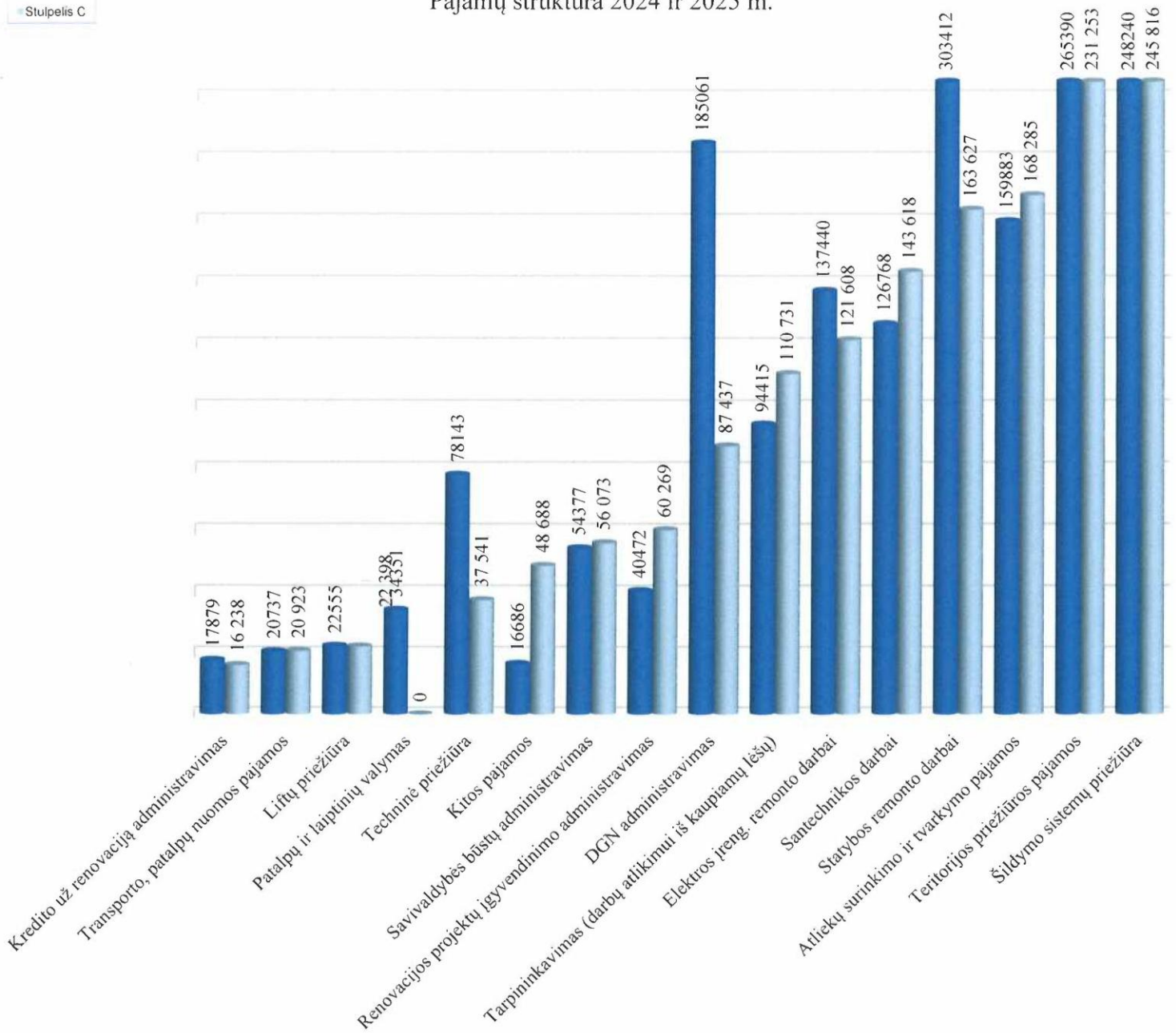
Pajamos	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai	Pokytis
	B – 2025 m.	C – 2024 m.	
Kredito už renovaciją administravimas	17.879	16.238	1.641
Transporto, patalpų nuomos pajamos	20.737	20.923	-186
Liftų priežiūra	22.555	22.398	157
Patalpų ir laiptinių valymas	34.351	0	34.351
Techninė priežiūra	78.143	37.541	40.602
Kitos pajamos	16.686	48.688	-32.002
Savivaldybės būstų administravimas	54.377	56.073	-1.696
Renovacijos projektų įgyvendinimo administravimas	40.472	60.269	-19.797
DGN administravimas	185.061	87.437	97.624
Tarpininkavimas (darbų atlikimui iš kaupiamų lėšų)	94.415	110.731	-16.316
Elektros įreng. remonto darbai	137.440	121.608	15.832
Santechnikos darbai	126.768	143.618	-16.850
Statybos remonto darbai	303.412	163.627	139.785
Atliekų surinkimo ir tvarkymo pajamos	159.883	168.285	-8.402
Teritorijos priežiūros pajamos	265.390	231.253	34.137

Šildymo sistemų priežiūra	248.240	245.816	2.424
<b>Iš viso pajamų:</b>	<b>1.805.809</b>	<b>1.534.505</b>	<b>271.304</b>

3 lentelė. Uždarosios akcinės bendrovės Telšių butų ūkio pajamos 2024-2025

■ Stulpelis B  
■ Stulpelis C

### Pajamų struktūra 2024 ir 2025 m.



4 pav. Uždarosios akcinės bendrovės Telšių butų ūkio pajamų struktūros (eurais) palyginimas 2024 ir 2025 m.

Ataskaitiniais metais bendrovė išlaikė stabilų veiklos augimą ir sustiprino savo pozicijas pagrindinėse veiklos srityse. Pajamų didėjimą lėmė nuosekliai augančios statybos remonto, teritorijų priežiūros, santechnikos darbų, elektros įrenginių remonto darbų, daugiabučių namų laiptinių valymo paslaugų, techninės priežiūros ir administravimo paslaugų apimtys bei kryptingas dėmesys ilgalaikių ir tęstinių paslaugų plėtrai. Bendrovė siekė išplėsti teikiamų paslaugų portfelį, didinti veiklos efektyvumą ir užtikrinti aukštą paslaugų kokybę klientams.

Pajamų struktūros pokyčiai rodo strateginį persiorientavimą į stabilias, reguliarias pajamas generuojančias veiklas, kurios mažina veiklos svyravimų riziką ir stiprina finansinį tvarumą. Tuo pačiu buvo tęsiama procesų skaitmenizavimą, veiklos optimizavimas ir tvarių sprendimų diegimas, leidžiantys efektyviau naudoti išteklius bei gerinti klientų aptarnavimo kokybę. Vadovybė vertina pasiektus rezultatus kaip nuoseklios strategijos įgyvendinimo rezultatai ir mato prielaidas tolimesniam subalansuotam bendrovės augimui.

#### 4. Bendrovės sąnaudos

Ataskaitiniais 2025 metais bendrovės paslaugų savikaina sudarė 1 223 247 Eur ir, palyginti su 2024 metais (1 112 471 Eur), padidėjo 109 515 Eur, arba 9,96 proc. Savikainos augimas buvo nuosaikesnis nei pajamų augimas, todėl bendrovė išlaikė gerėjančio veiklos efektyvumo tendenciją.

Informacija apie pardavimų sąnaudas pateikiama 5 lentelėje.

Paslaugų savikaina	2025	2024	Pokytis
Darbo užmokesčio sąnaudos	654418	639404	15.014
Sunaudotų atsargų, medžiagų sąnaudos darbams atlikti ir įmonės veiklai vykdyti	155087	91115	63.972
Degalų sąnaudos	45356	49676	-4.320
Transporto priemonių remonto ir eksploatacinės sąnaudos	49955	35145	14.810
Daugiabučių namų ir kt. patalpų administravimo sąnaudos	31667	10575	21.092
Šilumos priežiūros sąnaudos	30024	845	29.179
Kitos renovacijos projektų įgyvendinimo sąnaudos	3691		3.691
Liftų priežiūros sąnaudos	4800	3539	1261
Statybos, santechnikos, elektros įreng. remonto darbų sąnaudos	65044	44998	20.046
Kitos teritorijos priežiūros ir atliekų tvarkymo sąnaudos	22351	22662	-311
Mažaverčio turto įsigijimas, įrangos remontas	25558	15506	10.052
Transporto, kt. įrangos, patalpų nuomos sąnaudos	960	1225	-265
Ilgalaikio materialaus turto nusidėvėjimas	35375	84734	-49.359

Tarpininkavimas (darbų atlikimui iš kaupiamų lėšų)	92409	111464	-19.055
Kitos sąnaudos	6552	5871	681
<i>Subsidijos darbo vietai</i>	0	-4.288	4.288
<b>Iš viso:</b>	<b>1.223.247</b>	<b>1.112.471</b>	<b>109.515</b>

5 lentelė. Uždarosios akcinės bendrovės Telšių butų ūkio paslaugų savikaina 2024-2025

Didžiausią paslaugų savikainos dalį sudarė:

- darbo užmokesčio sąnaudos – 654 418 Eur (53,5 proc. visos savikainos);
- sunaudotų atsargų ir medžiagų sąnaudos – 155 087 Eur (12,7 proc.);
- tarpininkavimo darbų sąnaudos – 92 409 Eur (7,6 proc.);
- statybos, santchnikos ir elektros remonto darbų sąnaudos – 65 044 Eur (5,3 proc.);
- transporto remonto ir eksploatacinės sąnaudos – 49 955 Eur (4,1 proc.).

Šios sąnaudų grupės kartu sudarė apie 83 proc. visos paslaugų savikainos, kas rodo didelę veiklos priklausomybę nuo darbo jėgos ir tiesioginių darbų vykdymo sąnaudų.

PAGRINDINIAI SĄNAUDŲ POKYČIAI :

Pagrindiniai sąnaudų pokyčiai:

Didžiausią savikainos augimą lėmė:

- medžiagų ir atsargų sąnaudų padidėjimas (+70,2 proc.), susijęs su išaugusiomis darbų apimtimis ir statybos bei remonto veiklų plėtra;
- transporto priemonių remonto ir eksploatacijos sąnaudos (+42,1 proc.), didėjant technikos naudojimo intensyvumui;
- statybos, santchnikos ir elektros darbų sąnaudos (+44,6 proc.);
- daugiabučių administravimo sąnaudos (+199,5 proc.), augant administruojamų objektų apimčiai;
- ženkliai padidėjusios šilumos priežiūros sąnaudos, kurios išaugo dėl veiklos apimčių pokyčių ir pilnų metų paslaugų vykdymo.

Tuo tarpu dalis sąnaudų mažėjo:

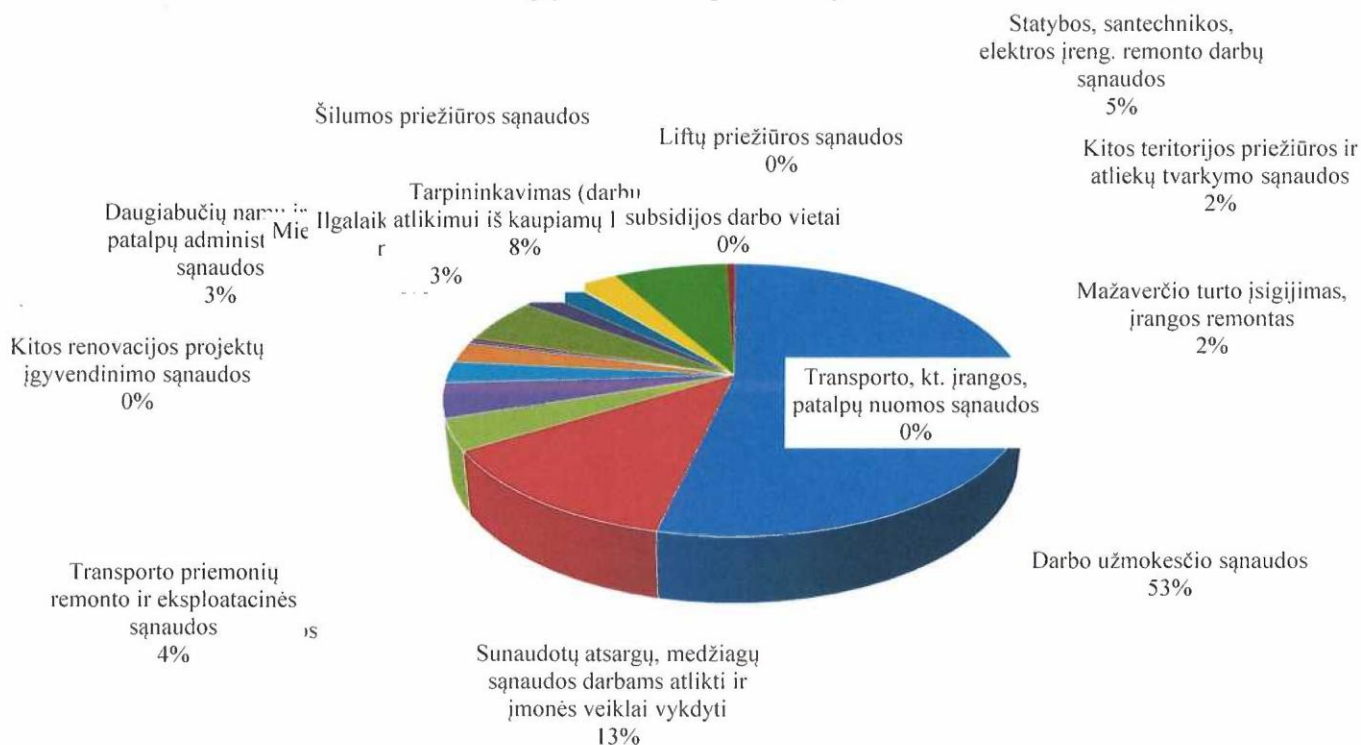
- ilgalaikio materialaus turto nusidėvėjimas sumažėjo 58,3 proc., optimizavus turto struktūrą;
- degalų sąnaudos sumažėjo 8,7 proc., efektyviau planuojant transporto naudojimą;
- tarpininkavimo veiklos sąnaudos sumažėjo 17,1 proc., mažėjant šios veiklos apimtims.

EFEKTYVUMO VERTINIMAS:

Nepaisant savikainos augimo, sąnaudų didėjimas buvo tiesiogiai susijęs su veiklos apimčių plėtra ir pajamų augimu. Darbo užmokesčio sąnaudų augimas išliko nuosaikus (2,35 proc.), kas rodo kontroliuojamą personalo kaštų valdymą. Tuo pačiu mažėjantis nusidėvėjimo lygis ir degalų sąnaudos rodo vykdomas veiklos efektyvinimo priemones.

Bendras savikainos pokytis atspindi bendrovės veiklos augimo etapą – didėjant paslaugų apimtims augo tiesioginės darbų vykdymo sąnaudos, tačiau sąnaudų struktūra išliko subalansuota. Savikainos augimas buvo proporcingas veiklos plėtrai, o tai sudaro prielaidas išlaikyti stabilų veiklos pelningumą ir finansinį tvarumą ateinančiais laikotarpiais.

### Paslaugų savikainos pasiskirstymas 2025 m.



6 pav. Uždarosios akcinės bendrovės Telšių butų ūkio paslaugų savikainos struktūra (proc.) 2025 m.

2025 metais bendrosios ir administracinės sąnaudos sudarė 562 714 Eur ir, palyginti su 2024 metais (455 759 Eur), padidėjo 106 955 Eur, arba 23,47 proc. Sąnaudų augimas buvo susijęs su veiklos apimčių didėjimu, administracinių funkcijų stiprinimu bei investicijomis į veiklos palaikymo ir valdymo procesus. Detalesnė informacija pateikiama 7 lentelėje.

<b>Bendrosios ir administracinės sąnaudos</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>Pokytis</b>
Darbo užmokesčio sąnaudos	422666	349617	73.049
Degalų sąnaudos	5079	4222	857
Automobilių remonto ir eksploatacijos sąn.	6522	2695	3.827
Ilgalaikio turto nusidėvėjimas	24516	26218	-1.702
Audito, notarų, advokatų paslaugos	11464	18777	-7.313
Darbuotojų mokymo, prenumeratos sąnaudos	2665	4961	-2.296
Kanceliarinių prekių sąnaudos	3969	3465	504
Trumpalaikio turto įsigijimo sąnaudos	10083	1030	9.053
Reklamos, reklaminių skelbimų sąnaudos	1308	64	1.244
Komunalinių mokesčių sąnaudos	17708	16742	966
Kompiuterių priežiūros sąnaudos	13570	11530	2.040
Kitos bendrosios sąnaudos	43164	16438	26.726
<b>Iš viso:</b>	<b>562.714</b>	<b>455.759</b>	<b>106.955</b>

7 lentelė. Uždarosios akcinės bendrovės Telšių butų ūkio bendrosios ir administracinės sąnaudos 2024-2025 m.

### Sąnaudų struktūra

Didžiausią bendrųjų ir administracinių sąnaudų dalį sudarė:

- ilgalaikio turto nusidėvėjimas – 24 516 Eur (4,4 proc.);
- komunalinių mokesčių sąnaudos – 17 708 Eur (3,1 proc.);
- kompiuterių priežiūros sąnaudos – 13 570 Eur (2,4 proc.);
- audito, notarų ir advokatų paslaugos – 11 464 Eur (2,0 proc.);
- kitos bendrosios sąnaudos – 43 164 Eur (7,7 proc.);

Personalo sąnaudos išliko pagrindine administracinių išlaidų dalimi, kas būdinga paslaugų sektoriaus organizacijoms, kuriose didžiausią vertę kuria darbuotojų kompetencijos ir administravimo funkcijos.

### Pagrindiniai pokyčiai

Didžiausią sąnaudų augimą lėmė:

- trumpalaikio turto įsigijimo sąnaudų augimas, investuojant į darbo priemones ir infrastruktūrą;
- automobilių remonto ir eksploatacijos sąnaudų padidėjimas (+142 proc.);

- padidėjusios IT priežiūros ir komunalinių paslaugų sąnaudos, atspindinčios intensyvesnę veiklą.

- darbo užmokesčio sąnaudų padidėjimas (+20,9 proc.), susijęs su darbuotojų atlygio peržiūra ir administracinių funkcijų stiprinimu;

Tuo tarpu sumažėjo:

- audito ir teisinių paslaugų sąnaudos (–38,9 proc.), dėl mažesnio išorinių paslaugų poreikio;

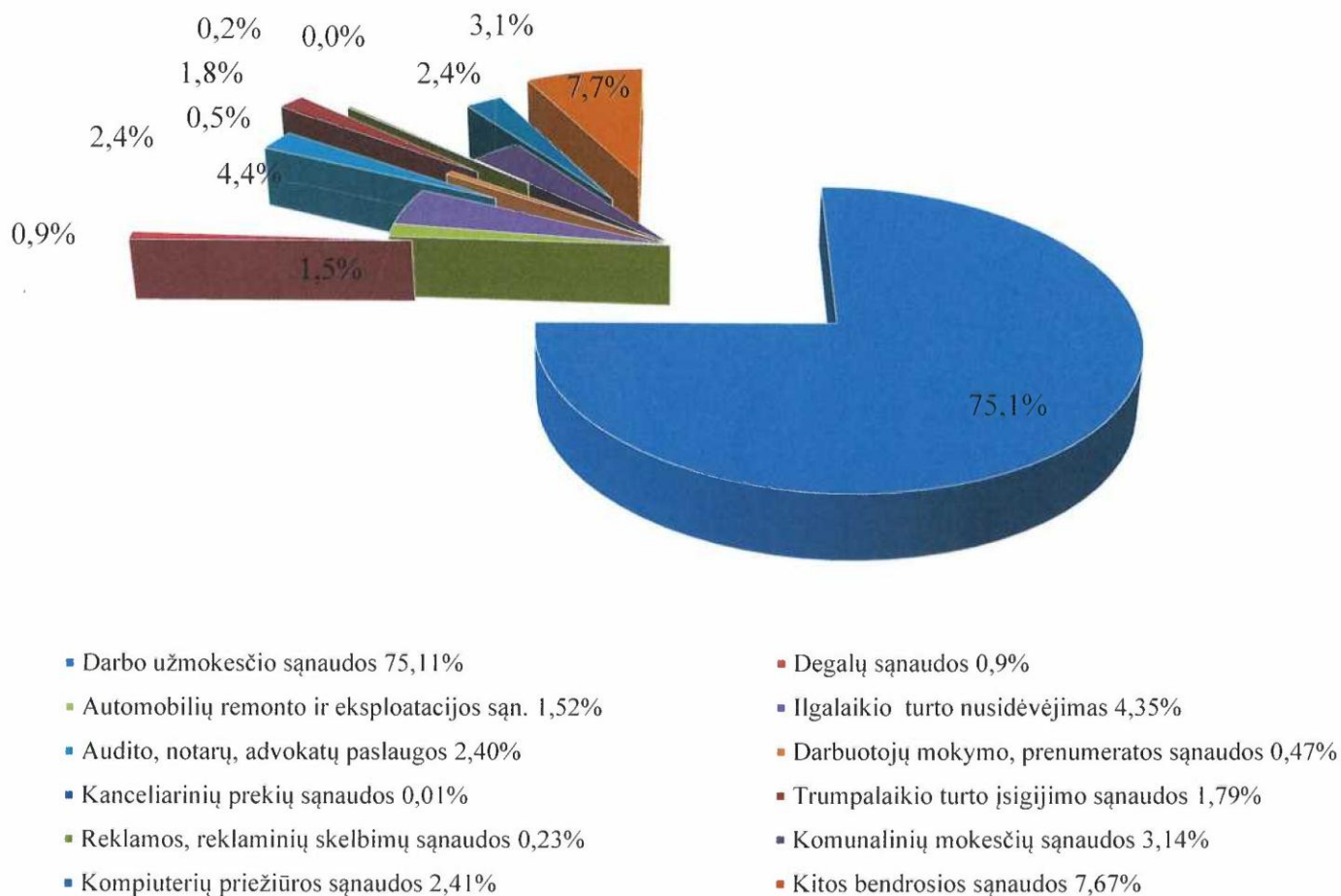
- darbuotojų mokymo ir prenumeratų sąnaudos (–46,3 proc.);

- ilgalaikio turto nusidėvėjimo sąnaudos (–6,5 proc.), optimizavus turto bazę.

Administracinių sąnaudų augimas buvo spartesnis nei paslaugų savikainos didėjimas, tačiau jis tiesiogiai susijęs su bendrovės veiklos plėtra, didesniu administruojamų paslaugų kiekiu bei organizacinių procesų stiprinimu. Didžiausia sąnaudų dalis išlieka susijusi su žmogiškaisiais ištekliais, todėl ateityje svarbus išlieka administracinių procesų skaitmenizavimas ir veiklos efektyvinimas.

Bendrųjų ir administracinių sąnaudų struktūra išliko stabili ir atitinka bendrovės veiklos pobūdį. Sąnaudų augimas rodo investicijas į organizacijos valdymo pajėgumus, kurie sudaro pagrindą tolimesniam veiklos augimui, paslaugų kokybės gerinimui ir ilgalaikiam finansiniam tvarumui.

### Bendrujų ir administracinių sąnaudų pasiskirstymas 2025 m.



8 pav. Uždarosios akcinės bendrovės Telšių butų ūkio bendrųjų ir administracinių sąnaudų struktūra (proc.) 2025 m.

## 5. Bendrovės veiklos rezultatas

Bendrovė 2025 metais uždirbo bendrojo pelno 7912 Eur, o grynojo pelno 4538 Eur. Ataskaitiniais 2025 metais bendrovė demonstravo nuoseklų veiklos augimą ir išlaikė stabilias finansines pozicijas. Bendros pajamos, palyginti su praėjusiais finansiniais metais, reikšmingai padidėjo, o augimą daugiausia lėmė statybos remonto, teritorijų priežiūros, santechnikos darbų, elektros įrenginių remonto darbų, daugiabučių namų laiptinių valymo paslaugų, techninės priežiūros ir administravimo paslaugų plėtra bei didesnės vykdomų darbų apimtys.

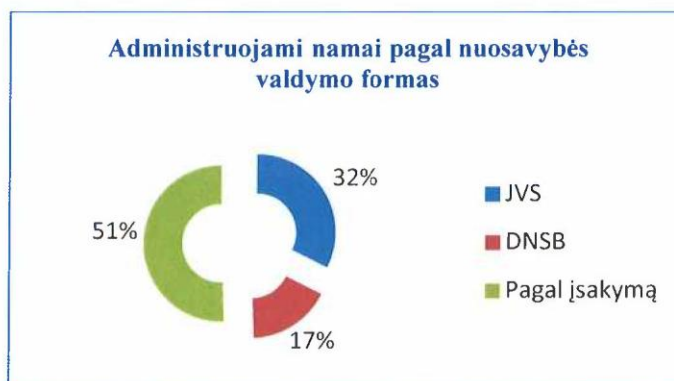
Bendrovės pajamos 2025 metais, palyginus su praėjusiais finansiniais metais išaugo 17,7 proc. Paslaugų savikaina per metus padidėjo 9,96 proc., tačiau jos augimo tempas buvo mažesnis nei pajamų didėjimas, kas rodo gerėjantį veiklos efektyvumą ir gebėjimą kontroliuoti tiesiogines veiklos sąnaudas. Didžiausią savikainos dalį ir toliau sudarė medžiagų sąnaudos, kurios tiesiogiai susijusios su paslaugų apimčių augimu.

Bendrosios ir administracinės sąnaudos padidėjo dėl investicijų į darbo priemones, informacinių technologijų priežiūrą bei organizacinių procesų stiprinimą. Šis augimas vertinamas

kaip kryptingos investicijos į veiklos valdymo kokybę ir ilgalaikį bendrovės veiklos efektyvumą. Vertinant visumą, bendrovės finansiniai rezultatai atspindi veiklos plėtros etapą – didėjant paslaugų apimtims augo ir su veikla susijusios sąnaudos, tačiau pajamų augimas sudarė prielaidas išlaikyti finansinį stabilumą bei stiprinti veiklos tvarumą. Pajamų struktūros pokyčiai rodo didėjantį orientavimąsi į tęstines, reguliarias pajamas generuojančias paslaugas, kurios mažina veiklos svyravimų riziką ir sudaro pagrindą tolesniam subalansuotam bendrovės augimui. Vadovybė vertina bendrovės finansinę būklę kaip stabilią, o įgyvendinamos veiklos efektyvinimo, skaitmenizavimo ir paslaugų plėtros priemonės sudaro prielaidas tolesniam veiklos rezultatų gerėjimui ateinančiais laikotarpiais.

## 6. Daugiabučių namų bendro naudojimo objektų administravimas

Uždaroji akcinė bendrovė Telšių butų ūkis 2024 m. pabaigai administravo 152 namus, 3 985 butus kurių plotas 185 783 kv. m. , o 2025 m. pabaigai administravo - 164 namų, 4368 butus, kurių plotas sudaro 216 833 kv. m. Iš 164 daugiabučių gyvenamųjų namų 53 nuosavybę valdo jungtinės veiklos sutarčių pagrindu, 28 daugiabučių namų savininkų bendrijų, 83 namai pagal gyventojų pageidavimą Savivaldybės Mero potvarkiu paskyrus administratoriumi Uždarąja akcinę bendrovę Telšių butų ūkį (11 pav).



9 pav. Administruojami namai pagal nuosavybės formas

Bendrovė, vadovaudamasi 2015 m. balandžio 15 d. Lietuvos Respublikos nutarimu Nr. 390 patvirtintu „Butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimo, jų dydžio apskaičiavimo ir sukauptų lėšų apsaugos tvarkos aprašu“ bei 2015 m. rugpjūčio 5 d. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu Nr. 831 patvirtintais „Daugiabučio namo bendro naudojimo administravimo nuostatais“ vykdo gyventojų kaupiamųjų lėšų apskaitą. Nuo 2023 m. sausio 1 d. įsigalioja Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2022-12-29 nutarimas Nr. 1331 „Dėl Lietuvos Respublikos vyriausybės 2001 m.

gegužės 23 d. nutarimo Nr.603 “Dėl daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų” pakeitimo.

2025 m. gruodžio 31 d. daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkai buvo sukaukę 896 551 Eur kaupiamųjų lėšų.

### **7. Daugiabučių namų bendro naudojimo objektų techninė priežiūra**

Vadovaudamasi gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų naudojimo ir priežiūros privalomaisiais reikalavimais, jų įgyvendinimo tvarka, Įmonė atlieka daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų techninę priežiūrą, avarijų lokalizavimą, likvidavimą, defektų šalinimą ir kitus tvarkymo darbus, įgyvendina namo butų ir kitų patalpų savininkų su bendraja nuosavybe susijusius sprendimus ir pavedimus. Prižiūrimas plotas sudaro 216833 kv. m. 2025 metais bendrovė atlikdama daugiabučių namų techninę priežiūrą gavo 78 143 Eur. Pajamų.

### **8. Pastato šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūra**

Sutartiniais pagrindais Įmonė vykdo šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūrą daugiabučiuose namuose, savivaldybės įmonėse bei privačiose įmonėse. Paslaugos teikiamos 188 daugiabučiams gyvenamiesiems namams, prižiūrimas plotas 301708 kv. m. Nuolatos vykdoma kiekvieno daugiabučio namo šilumos punkto šiluminės energijos suvartojimo analizė, stebima ar nėra nukrypimų ir koreguojamas šildymo punktų darbas siekiant efektyviausio šiluminės energijos vartojimo. Renovuotuose namuose stebima sumontuotų šilumos daliklių informacija, stebima ar nėra darbo nukrypimų, gauti šilumos suvartojimo duomenys pateikiami šilumos tiekėjui.

Iš atkūrimo mokesčio šilumos punktų įrenginių remonto darbų 2025 m. atlikta už 26 700 Eur su PVM.

### **9. Iš kaupiamųjų lėšų atlikti darbai**

Per 2025 m. iš kaupiamųjų lėšų buvo atlikta darbų bendrojo naudojimo objektams atnaujinti už 325 794 Eur su PVM, iš jų Įmonė savo jėgomis atliko darbų už 274 611 Eur su PVM. Tarpininkaujant įgyta paslaugų už 49 183 Eur su PVM. (10 pav.).

### Atlikti darbai iš kaupiamų lėšų

Atlikti darbai iš kaupiamų lėšų	Suma Eur
Medžių genėjimas 2,25 %	6189
Statybos darbai 33,41 %	91737
paslauga 3,19%	8762
Sntchnikų darbai 18,34 %	50363
Šilumos specialistų darbai 1,78%	4877
Elektrikos įreng. remonto darbai 19,27	52924
Kiti namų prežiūros darbai 17,39 %	47743
Lietlovių valymas 0,20 %	559
Žolės pjovimas 2,11 %	5783
Kaminų valymas 2,07 %	5673
<b>Iš viso</b>	<b>274611</b>

### Atlikti darbai iš kaupiamų lėšų



10 pav. Uždaroji akcinė bendrovė Telšių butų ūkio atlikti darbai iš kaupiamų lėšų (procentais)

## 10. Atnaujinimo (modernizavimo) projektų įgyvendinimo administravimas

2013 m. kovo 21 d. Telšių rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T1-106 „Dėl Telšių rajono energetinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programos įgyvendinimo administratoriaus skyrimo“, įmonė paskirta Telšių rajono energetinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programos įgyvendinimo administratoriumi.

Įmonė per 2013–2024 m. laikotarpį inicijavo bei administravo 73 namo atnaujinimo (modernizavimo) projektus. 2025 m. bendrovė vykdo 22 namų atnaujinimo (modernizavimo)

projektą. Uždaroji akcinė bendrovė Telšių butų ūkis vykdo 34 daugiabučių namų programos įgyvendinimo kredito administravimą.

2022 m. buvo atnaujinti 5, 2023 m. – 6, 2024 m. – 2 daugiabučiai gyvenamieji namai. Per 2024 m. patikslinti ir patvirtinti 6 investiciniai planai. 2025 m. 5 namams buvo užbaigta atnaujinimo (modernizavimo) programa, nupirkta 11 Investicinių projektų, pasirašyta 11 namų statybos rangos sutarčių, prie 5 namų vyksta statybos darbai, statyba bus užbaigta 2026 m.

### **11. Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių būstų administravimas**

Bendrovė vykdo Savivaldybės būstų nuomos sutarčių administravimą, mokesčių surinkimą bei surinktų lėšų apskaitą. 2025 m. prižiūrėjo 318 Savivaldybės būstus – iš jų 235 socialiniai būstai ir 83 Savivaldybės būstai. Atlikti patikrinimai ir surašyti 247 patikrinimo aktai dėl socialinių būstų būklės, skolininkų, bei skundų dėl netinkamo nuomininkų elgesio. Dėl susidariusių skolų 2025 metais iš Savivaldybei priklausančių gyvenamųjų patalpų socialinio būsto nuomininkai paduoti į teismą dėl susidariusių skolų išieškojimo – Parko g. 3-2, Telšiai skola 76,67 Eur; Lygumų g. 46-7, Telšiai skola – 243,43 Eur. . 2025 m į teismą dėl skolų išieškojimo paduoti Savivaldybės butų nuomininkai – Degaičių g. 4-7, Telšiai, skola 189,57 Eur ir S. Daukanto g. 32-43, Telšiai, skola – 1003,83 Eur.

### **12. Teritorijos priežiūra bei atliekų tvarkymas**

Pagal daugiabučių gyvenamųjų namų butų savininkų prašymus bendrovė prižiūri 62 namų teritorijas, kurių valomas plotas 114910 kv. m. vasarą ir 69447 kv. m. žiemą (7 lentelė).

Valomas plotas	Vasarą kv. m.	Žiemą kv. m.
Šaligatviai, takai	11157	5392
Asfaltuota važiuojamoji dalis	14976	6825
Žvyruota danga	4795	2235
Žalieji plotai	83983	54995
<b>Iš viso:</b>	<b>114910</b>	<b>69447</b>

11 lentelė. Uždarosios akcinės bendrovės Telšių butų ūkio valomi plotai 2025 m.

### **13. Viešieji pirkimai**

2025 m. atlikti mažos vertės pirkimai, po kurių sudarytas sutartis ir pasiūlymus privaloma paskelbti pagal viešųjų pirkimų įstatymo 86 straipsnio 9 dalį arba Komunalinio sektoriaus pirkimų įstatymo 94 straipsnio 9 dalį. Bendra sudarytų sutarčių vertė su PVM 252 626 Eur.

Bendrovė 2025 m. atliko mažos vertės pirkimų žodžiu, sudarytų sutarčių, atlikus mažos vertės pirkimus arba bendra perkančiosios organizacijos ar perkančiojo subjekto, kuriam taikoma

Viešųjų pirkimų įstatymo 25 straipsnio 5 dalies arba Komunalinio sektoriaus pirkimų įstatymo 34 straipsnio 4 dalies išimtis, sudarytų sutarčių vertė su PVM 281 569 Eur.

Iš viso 2025 m. bendrovė atliko mažos vertės pirkimų už 534 195 Eur. Perkančioji organizacija per 2025 m. atliko tik mažos vertės pirkimus, kitų pirkimo tipų nebuvo vykdyta.

Daugiabučių namų renovacijos rangos darbų pirkimus vykdė Centrinė perkančioji organizacija (CPO) ir šie pirkimai į bendrovės pirkimų sumą nepatenka.

#### **IV SKYRIUS**

#### **VEIKLOS PLANAI IR PROGNOZĖS**

2026 metais bendrovė planuoja toliau nuosekliai stiprinti pagrindines veiklos kryptis, orientuojantis į paslaugų kokybės gerinimą, veiklos efektyvumo didinimą ir tvarų augimą. Atsižvelgiant į augančius klientų poreikius bei infrastruktūros priežiūros svarbą, numatoma plėsti techninės priežiūros, statybos remonto ir administravimo paslaugų apimtį, didinant ilgalaikių sutarčių dalį bendroje veiklos struktūroje.

2026 metais, vadovaujantis Telšių rajono savivaldybės mero 2026 m. sausio 6 d. potvarkiu Nr.M1-1 „Dėl uždarnosios akcinės bendrovės Telšių butų ūkis vykdomų specialiųjų įsipareigojimų sąrašo patvirtinimo“, nustato vykdomų specialiųjų įsipareigojimų 2026 metams rodiklius:

- **Daugiabučių gyvenamųjų namų (DGN) administravimo paslaugos ir techninė priežiūra :**

- Administruojamųjų daugiabučių namų skaičius – 164 vnt;
- DGN administravimo ir techninės priežiūros paslaugų pajamų suma – 260 000 Eur
- **Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektų administravimas :**
- Modernizuotųjų daugiabučių namų skaičius – ne mažiau 4 vnt.;
- Parengtųjų daugiabučių namų renovacijos investicinių planų skaičius – 10 vnt.;
- DGN atnaujinimo (modernizavimo) projektų administravimo pajamų suma – 225 990

Eur

- **Telšių rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančių būstų administravimas:**

- Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių būstų aptarnavimo skaičius 318 vnt.;
- Savivaldybės būstų administravimo pajamų suma – 54 4000 Eur

Vienas svarbiausių prioritetų išliks veiklos procesų skaitmenizavimas ir klientų aptarnavimo modernizavimas. Planuojama toliau plėtoti elektronines paslaugas, didinti savitarnos sprendimų prieinamumą bei optimizuoti atsiskaitymo ir informacijos teikimo procesus, siekiant didesnio veiklos efektyvumo ir patogesnės klientų patirties.

2026 metais bendrovė taip pat numato:

- stiprinti daugiabučių namų ir inžinerinių sistemų priežiūros kokybę;
- didinti veiklos efektyvumą racionaliai valdant sąnaudas ir optimizuojant vidaus procesus;
- investuoti į darbuotojų kompetencijų stiprinimą bei darbo priemonių atnaujinimą;
- plėtoti aplinkai draugiškus sprendimus, mažinančius išteklių naudojimą ir veiklos poveikį aplinkai;
- aktyviai dalyvauti renovacijos ir infrastruktūros atnaujinimo projektuose.

Bendrovė sieks išlaikyti finansinį stabilumą, užtikrinti subalansuotą pajamų ir sąnaudų augimą bei stiprinti organizacijos atsparumą ekonominiams pokyčiams. Numatomos veiklos kryptys sudaro prielaidas tolesniam tvariam bendrovės vystymuisi ir aukštos kokybės paslaugų teikimui klientams.

Baigiantis ataskaitiniams metams norisi pasidžiaugti bendrovės pasiektais rezultatais ir nuoseklia veiklos pažanga. Praėję metai buvo augimo, pokyčių ir atsakingų sprendimų laikotarpis, leidęs stiprinti bendrovės veiklos pagrindus, plėsti teikiamų paslaugų apimtį bei didinti jų kokybę. Pasiekti rezultatai rodo kryptingą visos organizacijos darbą, gebėjimą prisitaikyti prie kintančios aplinkos ir siekį nuolat tobulėti.

Nuoširdžiai dėkoju bendrovės darbuotojams už profesionalumą, atsakomybę ir kasdienį indėlį užtikrinant sklandų paslaugų teikimą. Jų kompetencija, iniciatyvumas ir bendradarbiavimas yra svarbiausias veiksnys, leidžiantis bendrovei augti ir kurti vertę klientams bei bendruomenei.

Taip pat dėkoju klientams, partneriams ir steigėjui už pasitikėjimą, konstruktyvų bendradarbiavimą ir bendrą siekį kurti kokybišką, patikimą ir tvarią gyvenamąją aplinką. Tik bendromis pastangomis galime užtikrinti ilgalaikį veiklos stabilumą ir sėkmingą ateities projektų įgyvendinimą. Žvelgdami į ateitį, išliekame orientuoti į modernius sprendimus, veiklos efektyvumą ir atsakingą požiūrį į aplinką bei bendruomenę. Esame pasirengę tęsti pradėtus darbus, stiprinti organizacijos kompetencijas ir kurti tvarią vertę ateinančiais metais.

Bendrovė ir toliau sieks tapti modernia ir šiuolaikiška įmone, teikianti aukščiausios kokybės paslaugas, nuosekliai plėsdama Bendrovės teikiamų paslaugų spektrą, lanksčiai ir greitai reaguos į rinkos reikalavimus bei pokyčius bei nuolat ieškos techninių sprendimų plėtojant Bendrovės veiklą.

Sklandus daugiabučių gyvenamųjų namų bendro naudojimo objektų administravimas ir techninė priežiūra; šildymo ir karšto vandens sistemų daugiabučiuose gyvenamuose namuose ir įmonėse pagal pasirašytas sutartis priežiūra; daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos vykdymas ir daugiabučių namų renovacijos organizavimas bei administravimas;

Savivaldybės būstų administravimas; Savivaldybei priklausančių įmonių elektros ir santechnikos priežiūra.

Bendrovė sieks užtikrinti efektyvią ir geriausią valdymo praktiką atitinkantį valdymą. Atsižvelgiant į Telšių rajono gyventojų, esamų ir potencialų klientų poreikius ir lūkesčius, besikeičiančią ekonominę, socialinę aplinką sieks teikti profesionalias ir kokybiškas paslaugas, nuolat investuos į paslaugų plėtros galimybes bei darbuotojų darbo kokybės gerinimą.

Direktorė



Jurgita Petrauskienė